

# 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)



**中新集团**

## 首次公开发行股票招股说明书



**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

# 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

China-Singapore Suzhou Industrial Park Development Group Co., Ltd.

发行股票类型：人民币普通股（A股）

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

发行股数：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。

每股面值：每股人民币 1.00 元

每股发行价格：9.67 元

网上发行日期：2019 年 12 月 11 日

拟上市证券交易所：上海证券交易所

发行后总股本：不超过 149,889 万股

本次发行前股东对所持股份自愿锁定的承诺：

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。”

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团承诺：“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。”

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 万股本公司股份划转给全国社会保障基金理事会，新工集团持有的 394.7368 万股本公司股份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 万股本公司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。

保荐机构（主承销商）： 中信证券股份有限公司

招股说明书签署日期： 2019 年 12 月 10 日



## 声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、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本招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐机构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，将依法先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府机关对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或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。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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、专业会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

公司特别提请投资者注意，在做出投资决策之前，务必仔细阅读本招股说明书“第四节 风险因素”的全部内容，并特别关注以下事项：

### 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、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关认定，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，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关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，董事会在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 $[\text{实际减持价格} \times (\text{实际减持股份数量}-\text{承诺减持股份数量上限})]$ 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

本公司股东新东方财团、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 $[(\text{发行价}-\text{实际减持价格}) \times \text{低于发行价减持股份数量}]$ 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 $[\text{实际减持价格} \times (\text{实际减持股份数量}-\text{承诺减持股份数量上限})]$ 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 个工作日内，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，通过证券交易所以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以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 个交易日内,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 项述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关认定，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关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，且在任何一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况出现，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，参阅本招股说明书“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，请详见本招股说明书“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
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
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

所属公司	项目名称	主要用途	项目具体内容
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。



# 目 录

<b>声明</b> .....	<b>5</b>
<b>重大事项提示</b> .....	<b>6</b>
一、有关本次发行方案的提示.....	6
二、关于本次发行相关的重要承诺与说明.....	6
三、本次发行国有股转持的相关事宜.....	19
四、未分配利润的分配安排及未来上市后的利润分配规划.....	20
五、本公司非经常性损益对当期经营成果影响的风险.....	23
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： .....	24
七、本次首次公开发行股票摊薄即期收益风险的特别提示.....	26
八、财务报告审计截止日后主要经营状况.....	26
九、发行人住宅及商业项目资产处置情况及影响.....	28
<b>第一节 释义</b> .....	<b>41</b>
<b>第二节 概览</b> .....	<b>50</b>
一、发行人简介.....	50
二、发行人控股股东及实际控制人.....	53
三、本次发行概况.....	54
四、募集资金的主要用途.....	54
<b>第三节 本次发行概况</b> .....	<b>55</b>
一、本次发行的基本情况.....	55
二、本次发行股票的有关当事人.....	56
三、发行人与中介机构关系.....	58
四、本次发行有关重要日期.....	58
<b>第四节 风险因素</b> .....	<b>59</b>
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.....	59
二、市场风险.....	61
三、业务经营风险.....	62
四、财务风险.....	64
五、募集资金投资项目的风险.....	65
六、即期收益被摊薄的风险.....	66
七、股市风险.....	66
八、其他风险.....	66
<b>第五节 发行人基本情况</b> .....	<b>67</b>
一、发行人基本资料.....	67
二、发行人改制重组情况.....	67
三、发行人股本结构的形成、变化及重大资产重组行为.....	69
四、发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性.....	83

五、发行人的主要股东及实际控制人的基本情况.....	84
六、发行人的控股子公司、参股公司及职能部门.....	119
七、发行人股本的有关情况.....	173
八、发行人发行内部职工股情况.....	176
九、发行人工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人情况.....	177
十、发行人员工及其社会保障情况.....	177
十一、本次首次公开发行股票并上市做出的重要承诺及履行情况.....	178
<b>第六节 业务和技术 .....</b>	<b>190</b>
一、发行人的主要业务.....	190
二、发行人所处行业状况.....	190
三、发行人的竞争地位.....	213
四、发行人主营业务情况.....	219
五、公司主要固定资产和无形资产.....	259
六、资质和发行人技术.....	288
七、质量控制.....	289
八、发行人住宅及商业项目资产处置情况.....	291
<b>第七节 同业竞争及关联交易 .....</b>	<b>297</b>
一、本公司的独立性情况.....	297
二、同业竞争.....	298
三、关联交易.....	304
<b>第八节 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员 .....</b>	<b>322</b>
一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况.....	322
二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的情况.....	331
三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况.....	332
四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况.....	332
五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况.....	333
六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员之间存在的亲属关系.....	338
七、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司签订的协议.....	338
八、董事、监事、高级管理人员任职资格.....	338
九、董事、监事、高级管理人员最近三年变动情况.....	338
<b>第九节 公司治理结构 .....</b>	<b>343</b>
一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况.....	343
二、公司最近三年及一期违法违规行为的情况.....	352
三、公司最近三年及一期资金占用及违规担保情况.....	352
四、内部控制制度有效性的自我评估和鉴证意见.....	353
<b>第十节 财务会计信息 .....</b>	<b>354</b>
一、最近三年及一期经审计的财务会计报表.....	354

二、 审计意见类型.....	363
三、 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况.....	365
四、 重要会计政策和会计估计.....	369
五、 非经常性损益.....	406
六、 主要资产情况.....	411
七、 主要债项.....	421
八、 股东权益情况.....	423
九、 报告期内现金流量情况.....	424
十、 期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项.....	425
十一、 报告期内的主要财务指标.....	425
十二、 资产评估及验资情况.....	427
<b>第十一节 管理层讨论与分析 .....</b>	<b>431</b>
一、 财务状况分析.....	431
二、 盈利能力分析.....	464
三、 现金流量分析.....	483
四、 资本性支出分析.....	485
五、 或有事项和重大期后事项对发行人的影响.....	486
六、 财务状况和盈利能力的未来趋势分析.....	486
七、 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.....	487
八、 财务报告审计截止日后主要经营状况.....	494
九、 发行人住宅及商业项目资产处置情况及影响.....	496
<b>第十二节 业务发展目标 .....</b>	<b>506</b>
一、 公司整体经营目标及主要业务计划.....	506
二、 公司主要业务计划及实施保障.....	507
三、 业务发展计划所依据的条件及主要困难.....	509
四、 业务计划与现有业务的关系.....	509
<b>第十三节 募集资金运用 .....</b>	<b>511</b>
一、 本次募集资金运用概况.....	511
二、 项目背景以及必要性分析.....	511
三、 项目基本情况.....	513
四、 募集资金运用效益分析.....	516
五、 募集资金运用对主要财务状况及经营成果的影响.....	518
六、 项目的组织实施保障.....	519
七、 截至目前的募投项目进展.....	519
八、 资金专项存储制度的建立及执行情况.....	520
九、 董事会对募投项目可行性的分析意见.....	520
十、 保荐机构及发行人律师关于募投项目的结论性意见.....	521
<b>第十四节 股利分配政策 .....</b>	<b>522</b>
一、 股利分配的一般政策.....	522
二、 最近三年股利实际分配情况.....	522
三、 本次发行完成前滚存利润的分配情况.....	523

四、本次发行后的股利分配政策.....	523
五、上市后三年股东回报规划.....	524
<b>第十五节 其他重要事项 .....</b>	<b>528</b>
一、信息披露制度相关安排.....	528
二、重要合同.....	528
三、重大诉讼或仲裁.....	546
四、原任董事、高级管理人员及前员工涉诉事项.....	547
<b>第十六节 发行人及各中介机构声明 .....</b>	<b>549</b>
<b>第十七节 附录和备查文件 .....</b>	<b>570</b>
一、备查文件目录.....	570
二、查阅时间、地点.....	570
三、联系人.....	570

## 第一节 释义

在本招股说明书中，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》
本招股说明书	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 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者在做出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

### 一、发行人简介

发行人名称： 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
 注册地址： 苏州工业园区月亮湾路 15 号中新大厦 48 楼  
 注册资本： 134,900 万元  
 法定代表人： 赵志松  
 经营范围： 进行土地一级开发与经营、工业厂房及科研载体的开发与运营、物业管理、项目管理、酒店的经营管理、咨询服务、产业与基础设施开发；投资、举办企业；国家允许进行的其他业务活动；房地产开发与经营（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）

#### （一）概况

本公司系经商务部“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》和江苏省国资委“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》的批准，由中新苏州工业园区开发有限公司整体变更设立的股份有限公司。截至本招股说明书签署之日，公司股本总额 134,900 万元，各股东持股比例如下：

股东名称	所持股份数（万股）	所占比例（%）
苏州中方财团控股股份有限公司	70,148.00	52.00
新加坡-苏州园区开发财团	37,772.00	28.00
港华投资有限公司	13,490.00	10.00
苏州新区高新技术产业股份有限公司	6,745.00	5.00
新工集团私人有限公司	6,745.00	5.00
<b>合计</b>	<b>134,900.00</b>	<b>100.00</b>

发行人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“筑中国梦、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，不断输出苏州工业园区的成功经验。在 25 年的园区开发建设中，公司充分利用中新两国的合作优势，借鉴新加坡园区的开发经验，学习新加坡先进的规划和招商理念，打造了以城市规划、产业招商为先导，土地开发、园区配套类房地产开发、绿色公用等多项业务并举的园区开发运营业务模式，在全国同行业中率先制定了园区开发运营发展纲要和规划、建设、投资服务三大标准体系。

伴随着苏州工业园区的巨大成功，公司综合开发运营的理念也得到了实践的检验，证明了自身开发模式的先进性，同时，公司在宿迁市、南通市、滁州市、常熟市海虞镇、张家港市凤凰镇、嘉兴市嘉善县等地实施的园区开发运营建设项目，亦较为成功地复制并延展、深化了苏州工业园区的开发经验。此外，在实现公司商业利益的同时，发行人亦始终站在整个行业的社会责任高度，在城镇化、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。

## （二）发行人的竞争优势

1、发行人是中国和新加坡两国政府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；

2、发行人围绕园区开发运营这一主营业务，充分发挥公司的各项资源整合能力，为园区开发运营提供开发与运营等综合资源整合型服务；

3、发行人自成立以来，充分借鉴新加坡城市规划“需求未到，基础设施先行”的先进经验，按照“先规划后建设，先地下后地上”的开发建设原则，对区域城市进行整体规划设计，具备较强的规划执行力，拥有独特的规划设计优势；

4、发行人围绕园区开发运营业务，既开展快速成长的园区开发运营业务、又开展稳定收益特征的房地产租赁业务（含工业厂房、商业物业等优质物业配套开发与运营）和供电、供水、供气、工业废水处理、污泥干化等绿色公用业务。上述业务具有良好的互补性，抗风险能力较强；

5、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

有着多年园区开发运营经验，具有丰富的项目决策、定位、开发、推广和管理经验，为公司的走出去战略、进一步做强做大提供了有力保障。

### （三）发行人主要财务数据及主要财务指标

以下指标计算及披露涉及的净资产如非特别说明，均按“归属于母公司股东权益合计”确定。本公司经审计的合并资产负债表的主要数据见下表：

单位：万元

项目	2019.6.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
资产总计	2,115,416.53	2,253,913.90	2,217,832.21	1,966,027.13
负债合计	894,901.22	1,172,819.72	1,238,787.70	1,094,878.92
股东权益合计	1,220,515.30	1,081,094.18	979,044.51	871,148.21
其中：归属于母公司股东权益合计	866,838.86	764,418.91	666,593.68	584,188.41

本公司经审计的合并利润表的主要数据见下表：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	359,597.96	345,878.52	404,569.52	650,744.64
营业利润	160,383.11	155,333.82	146,855.72	105,667.34
利润总额	160,443.46	174,062.11	150,555.04	109,833.31
净利润	136,392.29	143,462.16	127,647.02	90,514.27
其中：归属于母公司股东的净利润	97,824.53	97,815.92	82,368.71	60,374.70

本公司经审计的合并现金流量表的主要数据见下表：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	8,894.14	125,369.49	238,380.57	289,239.69
投资活动产生的现金流量净额	152,898.65	24,984.62	-41,940.42	13,412.78
筹资活动产生的现金流量净额	12,242.62	-161,043.16	-52,155.60	-285,052.97
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.39	1.52	0.36	2.84
现金及现金等价物净增加额	174,035.80	-10,687.53	144,284.91	17,602.34

本公司主要财务指标见下表：

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
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%



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
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%	0.10%	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1：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

## 二、发行人控股股东及实际控制人

### （一）发行人控股股东

本公司控股股东为苏州中方财团控股股份有限公司，注册资本 13,000 万美元，注册地址为苏州工业园区置业商务广场 1 幢 16 楼。主要从事实业投资、货物仓储，投资咨询服务。截至本招股说明书签署之日，中方财团持有本公司 52% 的股权。

### （二）发行人实际控制人

本公司的实际控制人为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司，注册资本 388,696 万人民币，注册地址为苏州工业园区现代大道 999 号现代大厦 10 楼。主要从事经园区国资办授权的国有资产经营业务。截至本招股说明书签署之日，园区国控持有中方财团 28.31% 的股权。

### 三、本次发行概况

(一) 股票种类：人民币普通股（A股）；

(二) 每股面值：1.00元；

(三) 发行股数：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%；

(四) 每股发行价格：9.67元；

(五) 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；

(六) 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）；

(七) 承销方式：余额包销。

### 四、募集资金的主要用途

经公司2014年第2次临时股东大会批准，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)	核准文号
斜塘项目（基础设施改造）	265,701.7	136,200	苏园管核字[2014]19号

注：如实际募集资金不足以按上述计划投资以上项目，资金缺口由公司自筹解决。

## 第三节 本次发行概况

### 一、本次发行的基本情况

(一) 股票种类：人民币普通股（A股）；

(二) 每股面值：1.00 元人民币；

(三) 发行股数：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%。

(四) 发行费用的承担：本次发行的承销费用及包括保荐费用在内的其他发行费用由公司承担。

(五) 每股发行价格：9.67 元

(六) 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）；

(七) 发行前和发行后每股净资产：

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）；

(八) 市净率：1.45 倍（按实际发行价格/发行后每股净资产计算）；

(九) 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；

(十) 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）；

(十一) 承销方式：余额包销；

(十二) 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；

(十三) 发行费用概算（均为不含增值税费用）：

序号	项目	费用金额
1	承销费用	6,884.82 万元
2	保荐费用	471.70 万元
3	会计师费用	563.44 万元
4	律师费用	112.57 万元
5	评估费用	121.00 万元
6	用于本次发行的信息披露费用	391.51 万元
7	发行手续费用	198.59 万元
	合计	<b>8,743.63 万元</b>

## 二、本次发行股票的有关当事人

- 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、 保荐机构（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：  
 项目经办人： 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

- 经办注册资产评估师： 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

### 三、发行人与中介机构关系

截至本招股说明书签署之日，发行人与上述有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

### 四、本次发行有关重要日期

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

## 第四节 风险因素

投资者在评价本公司此次发售的股票时,除本招股说明书中提供的其他资料外,应该认真考虑下述各项风险因素。根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序,本公司本次发行股票的有关风险如下:

### 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。

#### (一) 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。

## （二）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。

### **（三）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。

### **（四）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**

### **（一）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。

### **（二）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。

### （三）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

### （一）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。

### （二）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。

### **（三）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。

### **（四）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。

### **（五）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。

### **（六）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。

## （七）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。

## （八）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，请详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“五 非经常性损益”。

## （二）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。

## （三）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

## （一）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本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。

## （二）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。

## 第五节 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、发行人改制重组情况

#### （一）股份公司的设立方式

本公司系经商务部“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》和江苏省国资委“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》的批准，由中新苏州工业园区开发有限公司整体变更设立的股份有限公司。公司于2008年6月30日在江苏省工商行政管理局登记注册并领取注册号为320594400000045的《企业法人营业执照》，注册资本1,349,000,000元人民币。

#### （二）股份公司的发起人

本公司的发起人为中方财团、新方财团、港华投资、苏州高新和新工集团，发起人的基本情况，请参见本节之“五、发行人的主要股东及实际控制人的基本

情况”。

### （三）在改制设立前、后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司主要发起人为中方财团。根据中方财团截至 2007 年 12 月 31 日的“华星会审字（2008）0155 号”《审计报告》，中方财团的总资产为 1,928,999,480.21 元，净资产为 1,915,528,832.99 元。

中新有限整体变更为股份公司前后，主要发起人中方财团拥有的主要资产和从事的主要业务未发生变化。

### （四）本公司设立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

#### 1、本公司设立时拥有的主要资产

本公司系由中新有限整体变更设立的股份有限公司，改制前原中新有限的所有资产和业务全部投入了本公司。

发行人设立时公司的资产状况如下：

资产项目	截至 2007 年 12 月 31 日	
	金额（元）	占比（%）
<b>流动资产合计</b>	<b>5,188,137,513.06</b>	<b>51.07</b>
货币资金	591,616,736.46	5.82
应收票据	638,755.06	0.01
应收账款	44,249,035.39	0.43
预付款项	116,908,143.03	1.15
应收股利	14,816,117.61	0.15
其他应收款	1,210,773,985.67	11.92
存货	3,138,476,388.53	30.89
一年内到期的非流动资产	70,858,351.31	0.70
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,970,320,755.19</b>	<b>48.93</b>
长期应收款	177,611,866.40	1.75
长期股权投资	1,438,748,613.37	14.16
投资性房地产	2,272,456,976.99	22.37
固定资产	361,329,437.19	3.56
在建工程	152,705,457.64	1.50
无形资产	306,516,255.60	3.02
商誉	857,599.96	0.01
长期待摊费用	733,632.29	0.01
递延所得税资产	118,339,165.32	1.16
未担保余值	5,714,316.22	0.06
其他非流动资产	135,307,434.21	1.33



资产项目	截至 2007 年 12 月 31 日	
	金额 (元)	占比 (%)
资产总计	10,158,458,268.25	100.00

## 2、本公司设立时实际从事的业务

本公司设立时实际从事的主要业务为进行土地一级开发与经营、房地产开发与经营、物业管理、项目管理、酒店的经营管理、咨询服务、产业与基础设施的开发；投资、举办企业；国家允许进行的其他业务活动。

本公司设立时实际从事的业务承继于中新有限，因此本公司的业务流程与中新有限的业务流程相比没有改变。具体业务流程请参见本招股说明书“第六节业务与技术”之“四、发行人主营业务情况”。

## (五)本公司设立之后在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

本公司设立以来，在生产经营方面独立于主要发起人中方财团。

本公司及本公司控股子公司于报告期内与中方财团发生关联交易主要系本公司向中方财团借入资金以及销售物业，详细情况请参见本招股说明书“第七节同业竞争及关联交易”之“三、关联交易”。

## (六) 发起人出资资产的产权变更手续办理情况

本公司系由中新有限整体变更设立的股份公司，中新有限的所有资产、债权债务关系均由本公司承继。

因整体变更，作为发起人出资资产的全部土地使用权证及房屋所有权证的权利人名称在发行人设立之后，由中新有限变更为中新集团的手续已经办理完毕。

## 三、发行人股本结构的形成、变化及重大资产重组行为

### (一) 本公司股本结构的形成及变化

自股份公司设立以来，本公司股本未发生变动。

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：

#### 1、1994 年，中新有限设立

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2月26日，中国和新加坡两国政府在北京签署了《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》，成立了中新联合协调理事会。同日，苏州市政府与新方财团代表中新两国政府签署了《苏州工业园区商务总协议》。上述中新两国签署的文件成为组建中新有限的基础。

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》，同意苏州工业园区投资实业有限公司与新加坡—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）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，园区实业与新方财团签署《中新合资中国—新加坡·苏州工业园区开发有限公司合同》、《中新合资中国—新加坡·苏州工业园区开发有限公司章程》，双方同意在苏州市共同投资组建合营企业：中国—新加坡·苏州工业园区开发有限公司。同日，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。根据国家工商行政管理局企业注册局“（94）工商企业名称第202号”《外商投资企业名称登记核准通知书》、对外贸易经济合作部“[1994]外经贸资一函字第406号”《关于中外合资“苏州工业园区开发有限公司”更名的批复》，园区实业与新方财团拟设立的合营企业的法定名称变更为中新苏州工业园区开发有限公司。

1994年8月12日，中新有限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中新有限颁发注册号为“工商企合苏苏字第04776号”的《企业法人营业执照》。

根据毕马威华振会计师事务所于1994年9月10日和1995年5月16日分别出具的关于中新有限首期和第二期出资的《验资报告》，中新有限设立时的注册资本已经足额缴清。

中新有限设立时的注册资本为5,000万美元，投资总额为10,000万美元，住所为苏州市三新路（金鸡湖度假村），法定代表人为林子安，经营范围为：（1）

在园区内进行成片土地开发经营，物业管理，项目管理，咨询服务，产业与基础设施开发；（2）在园区内投资举办企业；（3）在园区内允许进行的其他业务活动（上述（2）（3）项经营范围一经具体确定按国家有关规定另行报批）。设立时各方出资额及出资比例如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
苏州工业园区投资实业有限公司	1,750	35.00
新加坡—苏州园区开发财团	3,250	65.00
<b>合计</b>	<b>5,000</b>	<b>100.00</b>

## 2、1995年，中新有限投资总额由1亿美元增至1.5亿美元

国家计委于1995年11月17日以“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“[1995]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》，同意中新有限投资总额增加至1.5亿美元，注册资金不变。中新有限于1995年12月28日领取了投资总额变更后的《外商投资企业批准证书》。

## 3、1997年，中新有限增资扩股

国家计委于1996年2月8日以“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，增资完成后中新有限的股权结构不变。

根据毕马威华振会计师事务所于1996年7月9日出具的《验资报告（第三期）》，增加的注册资本于1996年6月26日前已经足额缴清。1996年3月15日，中新有限领取了投资总额变更后的《外商投资企业批准证书》，1996年3月29日，取得变更后的“企合苏总字第020111号”《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，中新有限的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
苏州工业园区投资实业有限公司	3,500	35.00

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
新加坡—苏州园区开发财团	6,500	65.00
<b>合计</b>	<b>10,000</b>	<b>100.00</b>

#### 4、1996 年，中新有限股东变更

1996 年，苏州工业园区经济发展有限公司、江苏省投资公司与中国粮油食品进出口总公司、中国远洋运输（集团）总公司、中国化工进出口总公司、中国华能集团公司、中国技术进出口总公司、中国长城工业总公司、中国节能投资公司、中央电视台、中国银行信托咨询公司发起设立苏州工业园区股份有限公司。1996 年 3 月 20 日，江苏省人民政府以“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》，批准中方财团的设立。发起设立中方财团的情况详见本招股说明书“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”。

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）》。1998 年 2 月 19 日，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》，批准中新有限的中方股东由园区实业变更为中方财团，并批准中方财团与新方财团签订的《合资合同修改协议（四）》、《章程修改（二）》。

就该变更事项，中新有限领取了股东变更后的《外商投资企业批准证书》，并于 1998 年 3 月 1 日取得更新后的“企合苏总字第 020111 号”《企业法人营业执照》。本次变更后，中新有限的股权结构为：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
苏州工业园区股份有限公司	3,500	35.00
新加坡—苏州园区开发财团	6,500	65.00
<b>合计</b>	<b>10,000</b>	<b>100.00</b>

#### 5、2001 年股权转让

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》，根据此备忘录，2001 年 1 月 1 日起，调整中新双方

在中新有限的股权比例，中方财团的股权比例将由目前的 35% 调整到 65%，新方财团的股权比例将由目前的 65% 调整到 35%。备忘录于 1999 年 8 月 18 日经中新有限董事会通过，并于 1999 年 9 月 14 日经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中新有限 30% 的股权以 8,959,898 美元的价格转让给中方财团，转让价格以中联资产评估有限公司出具的“中联评报字[2001]第 1 号”《评估报告》中以 2000 年 12 月 31 日为评估基准日的 27,470.72 万元（折合 3,318.48 万美元）整体资产评估价值为依据，该评估报告经财政部下发的“财企[2001]367 号”《财政部对苏州工业园区股份有限公司拟收购股权项目资产评估审核意见的函》予以确认。

根据“中联评报字[2001]第 1 号”《评估报告》，截至 2000 年 12 月 31 日，公司整体资产评估价值为 27,470.72 万元（折合 3,318.48 万美元），相对于公司 1 亿美元的注册资本有较大的差异。产生差异主要原因是公司的累计亏损导致公司价值下降。根据毕马威华振会计师事务所 2001 年 1 月 8 日出具的 KPMG-SH-(2001) AR No.0002 号《审计报告》，截至 2000 年 12 月 31 日，公司的实收资本为 868,770,000 元（1 亿美元），资本公积为 -22,680,185 元，累计亏损为 639,725,533 元，所有者权益合计数为 206,364,282 元。中联资产评估有限公司在对公司整体资产做评估时参考了公司的账面价值。

2001 年 5 月 17 日，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，同意此次股权转让。

2001 年 5 月 21 日，中新有限领取了变更后的《外商投资企业批准证书》，同日，办理完毕工商登记手续。该次股权转让后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
苏州工业园区股份有限公司	6,500	65.00
新加坡—苏州园区开发财团	3,500	35.00
<b>合计</b>	<b>10,000</b>	<b>100.00</b>

## 6、2005 年，中新有限增资扩股

2005 年 5 月 18 日，中新有限通过董事会决议，同意中新有限的投资总额增

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，其中港华投资以 2,125 万美元的价格认购 1,250 万美元的注册资本；新工集团以 1,062.5 万美元的价格认购 625 万美元的注册资本；苏州高新以 1,062.5 万美元的价格认购 625 万美元的注册资本；原有两家股东中方财团和新方财团出资额不变。

中联资产评估有限公司于 2005 年 4 月 25 日出具了“中联评报字[2005]第 48 号”《中新苏州工业园区开发有限公司增资扩股项目资产评估报告书》，截至评估基准日 2004 年 12 月 31 日，中新有限经评估的净资产为人民币 137,871.91 万元。中新有限本次增资价格是以公司截至 2004 年 12 月 31 日的净资产评估值为基础确定。根据“中联评报字[2005]第 48 号”《评估报告》，中新有限本次增资时每一元注册资本的认缴价格高于其对应的净资产评估值。2005 年 5 月 8 日，苏州工业园区财政税务局出具《资产评估项目核准意见的批复》，对上述评估报告予以确认。

2005 年 6 月 8 日，中方财团、新方财团、港华投资、新工集团以及苏州高新共同签署了关于本次增资的《增资协议书》，中方财团和新方财团在协议中承诺放弃对本次增资的优先认购权。商务部于 2005 年 7 月 6 日以“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 7 月 14 日，中新有限领取了变更后的《外商投资企业批准证书》，安永大华于 2005 年 8 月 24 日出具了“安永大华业字（2005）第 0709 号”《验资报告》，截至 2005 年 8 月 19 日本次新增的 2,500 万美元注册资本已经足额缴清。2005 年 8 月 26 日，中新有限办理完毕此次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，中新有限的控股股东仍为中方财团，其股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
苏州工业园区股份有限公司	6,500	52.00
新加坡—苏州园区开发财团	3,500	28.00
港华投资有限公司	1,250	10.00
苏州新区高新技术产业股份有限公司	625	5.00
新工集团私人有限公司	625	5.00

合计	12,500	100.00
----	--------	--------

## 7、股份公司设立

2008年2月26日，中方财团、新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团签署《中新苏州工业园区开发股份有限公司发起人协议》和《中新苏州工业园区开发股份有限公司章程》，次日，中新有限董事会通过关于将有限公司变更设立为股份有限公司的决议。根据前述《发起人协议》、《股份公司章程》、董事会决议，中新有限各股东同意作为发起人，将中新有限截至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的比例折合为发行人股本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。

就本次整体变更为股份有限公司，江苏仁合资产评估有限公司于2008年2月28日出具《评估报告》（苏仁评报字[2008]第015号）。该评估报告已于2008年3月12日报经江苏省国资委备案，备案编号为：苏国资评备[2008]5号。2008年3月27日，江苏省国资委以“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》，批准了中新有限变更设立为股份有限公司的折股方案和国有股权管理方案。

2008年4月11日，商务部以“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》，批准发行人由中外合资经营企业变更为外商投资股份有限公司的相关事宜及《发起人协议》、《股份公司章程》。2008年4月16日，商务部向发行人换发了更新后的《外商投资企业批准证书》。2008年4月18日，安永大华会计师事务所出具“安永大华业字[2008]第519号”《验资报告》，验证本次出资已经全部缴清。

2008年6月29日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会。2008年6月30日，发行人在江苏省工商行政管理局登记和领取了变更后注册号为320594400000045的《企业法人营业执照》，办理完毕工商登记手续。股份公司设立时，各发起人认购的股份数及持股比例如下表所示：

股东名称	出资金额（万元）	持股数（万股）	股权比例（%）
苏州工业园区股份有限公司	70,148	70,148	52.00
新加坡—苏州园区开发财团	37,772	37,772	28.00

港华投资有限公司	13,490	13,490	10.00
苏州新区高新技术产业股份有限公司	6,745	6,745	5.00
新工集团私人有限公司	6,745	6,745	5.00
<b>合计</b>	<b>134,900</b>	<b>134,900</b>	<b>100.00</b>

本次整体变更设立股份有限公司未引起公司实际控制人变化，也未对公司业务和经营业绩产生影响。

## 8、股份公司更名

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签署之日，发行人的股权结构未发生变化。

## (二) 重大资产重组行为和重大资产变化

公司自设立以来未发生重大资产重组行为，有以下资产变动情况，但均未导致公司主营业务发生变化，亦未导致管理层发生变化，具体如下：

### 1、2005年，中新有限通过对中新公用增资和受让股权，对中新公用达到50%的控股权

中新公用原为发行人前身中新有限的参股公司，截至2005年4月，中新公用的注册资本为人民币8.06亿元，其中园区国控持股45.22%，兆润控股（原名地产公司）持股48.71%，园区经发持股5.63%，中新有限持股0.44%。

2005年8月2日，中新公用通过股东会决议，中新有限以园区二、三区管网资产，兆润控股（原名地产公司）以苏州工业园区首期8平方公里和220公顷的管网资产对中新公用进行增资，使得中新公用的注册资本由人民币80,600万元增加至人民币121,000万元，同意中新有限以其建设的园区二、三区的基础设施实物资产置换兆润控股（原名地产公司）持有的中新公用27.85%的股权，使中新有限最终控制中新公用50%的控股权。

同日，中新公用全体股东签订《出资协议书》、《增资结果确认书》、《股权转让结果确认书》，将中新公用的注册资本由人民币80,600万元增加至人民币



121,000 万元。其中：

(1) 中新有限以价值人民币 26,458.43 万元的园区二、三区供水管网、污水管道（含泵站）资产（江苏公证会计师事务所有限公司出具了“苏公会评报字（2005）第 2017-2 号”《中新苏州工业园区开发有限公司部分资产评估报告书》），认缴出资人民币 26,450 万元，剩余超过出资部分的价值人民币 8.43 万元的管网资产由中新公用以现金购买。

(2) 兆润控股（原名地产公司）以价值人民币 13,922.04 万元的苏州工业园区首期 8 平方公里和 220 公顷的供水管网、污水管道（含泵站）资产（江苏公证会计师事务所有限公司出具了“苏公会评报字（2005）第 2017-1 号”《中新苏州工业园区开发有限公司部分资产评估报告书》），及前期已向中新公用投入的供水、污水管网资产价值与已实际出资价值的差额人民币 33.78 万元中的 27.96 万元，认缴出资人民币 13,950 万元，剩余超过出资部分的价值人民币 5.82 万元的管网资产由中新公用以现金购买。上述股权转让及增资扩股事项已经中新有限董事会和中新公用股东会审议通过。

(3) 中新有限与兆润控股（原名地产公司）约定，中新有限以现金人民币 39,092 万元收购兆润控股（原名地产公司）持有的中新公用 33,700 万股股权。根据中新有限与兆润控股（原名地产公司）签订的《股权转让协议》等法律文件，中新有限原拟以其建设并经评估作价人民币 39,092 万元的苏州工业园区二、三区的基础设施实物资产置换园区地产持有的中新公用 33,700 万股股权。根据中新公用 2004 年 12 月 31 日经评估的净资产（江苏公正会计师事务所“苏公会评报字（2005）第 2016 号”《苏州工业园区市政公用发展集团有限公司股权转让所涉及资产及相关负债评估报告书》，每股净资产为 1.15 元）和中新公用 2005 年 4 月 30 日经审计的净资产（苏州立信会计师事务所“苏立信专字[2005]第 1263 号”《审计报告》，每股净资产为 1.16 元）为基准，双方确定交易价格为每股净资产 1.16 元。上述《股权转让协议》签订后，中新有限与兆润控股（原名地产公司）签订了关于股权转让事宜的补充协议，双方调整了原定的股权转让对价支付方式，中新有限最终以现金人民币 39,092 万元收购园区地产持有的中新公用 33,700 万股股权，即中新公用 27.85% 的股权。

2005 年 8 月 4 日，苏州立信会计师事务所有限公司出具“苏立信验字[2005]第 1212 号”《验资报告》，验证截至 2005 年 8 月 2 日，中新公用的新增注册资本

已足额缴纳。

截至 2005 年 8 月，上述股权转让、增资扩股的工商变更手续办理完毕。本次股权转让和增资扩股后，中新有限持有中新公用 50% 的股权。

本次发行人增持中新公用股权至 50% 后，中新公用 2005 年 8-12 月收入及净利润分别为 26,370.93 万元、-4,462 万元，其分别占发行人合并收入的 26%、合并净利润的 19%。2005 年 12 月 31 日中新公用总资产及净资产分别为 159,371.48 万元、130,164.97 万元，其分别占合并总资产的 22%、合并净资产的 47%。

## 2、发行人控股子公司中新公用对清源水务进行增资和受让股权

### (1) 清源水务 2005 年 8 月第一次增资扩股

清源水务原为中新公用持股 92.88% 的企业。2005 年 8 月，经中新公用董事会、清源水务股东会审议通过对清源水务进行增资扩股，同时中新公用与中方财团签订《股东出资协议书》，并经园区国资办出具《关于园区清源水业有限责任公司增资扩股的决策意见》，同意清源水务的注册资本由人民币 56,200 万元增加至人民币 106,150 万元，同意中新公用以下列资产出资：

①苏州工业园区首期 8 平方公里和 220 公顷的管网资产，作价出资 13,922.04 万元（江苏公证会计师事务所有限公司出具“苏公会评报字（2005）第 2017-1 号”《苏州工业园区地产经营管理公司部分实物资产评估报告书》）；

②园区二、三区自来水、污水管网资产，作价出资 26,458.43 万元（江苏公证会计师事务所有限公司出具“苏公会评报字（2005）第 2017-2 号”《中新苏州工业园区开发有限公司部分实物资产评估报告书》）；

③苏州工业园区其他供水管网及污水管网，作价出资 9,475.42 万元（江苏华星会计师事务所出具“华星会专（2005）017 号”《专项审计报告》）；

④对清源水务的债权 82.84 万元；

⑤现金 11.27 万元。

上述合计出资 49,950 万元。本次增资扩股经苏州立信会计师事务所验资，出具“苏立信会验字[2005]第 1312 号”《验资报告》，并于 2005 年 8 月 10 日办理完毕工商变更手续。本次增资扩股后，中新公用出资额为人民币 102,150 万元，持股 96.23%，中方财团出资额不变，仍为人民币 4,000 万元，持股 3.77%。

### (2) 清源水务 2005 年股权转让和第二次增资扩股

2005 年 9 月 6 日，经清源水务股东会审议通过股权转让和增资扩股事项，

中方财团与中新公用签订《股权转让协议》，中方财团将持有清源水务 4,000 万元的出资额转让给中新公用，转让金额为 4,000 万元人民币。

2005 年 9 月 8 日，中新公用、英属维尔京群岛华衍水务（苏州）有限公司、清源水务签订《增资扩股协议书》，华衍水务（苏州）有限公司以现金认购清源水务 106,150 万元出资额，使得清源水务的注册资本由 106,150 万元增加到 212,300 万元。

苏州立信会计师事务所出具了“苏立信验字[2005]第 1457 号”《验资报告》确认。2005 年 12 月 19 日获得了“商外资苏府资字[2005]62484 号”《外商投资企业批准证书》；截至 2006 年 1 月 26 日，已经办理完毕工商变更登记手续。本次股权转让和增资扩股后，中新公用出资额为人民币 106,150 万元，持股 50%，华衍水务（苏州）有限公司出资额人民币 106,150 万元，持股 50%。

### 3、中新有限对中新智地增资

中新智地是中新有限与兆润控股（原名地产公司）合资设立的一家有限责任公司，中新智地原注册资本为人民币 60,000 万元，其中，中新有限持股 80%，兆润控股（原名地产公司）持股 20%。2006 年 2 月 7 日，中新智地股东会决议同意将中新智地注册资本由 60,000 万元增加至人民币 120,000 万元，其中：中新有限以“苏工园国用[2004]第 0048 号”《国有土地使用证》项下的国有土地使用权 40,064 万元（苏州工业园区信和房地产评估有限公司、江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司出具《土地估价报告》）作价增资人民币 40,064 万元；中新有限以货币资金增资人民币 18,536 万元，兆润控股（原名地产公司）以货币资金增资人民币 1,400 万元。

上述增资扩股经江苏华星会计师事务所出具“华星验字[2006]0042 号”《验资报告》，截至 2006 年 2 月 17 日，办理完毕工商变更登记手续。本次增资扩股后中新有限持股比例为 88.833%，兆润控股（原名地产公司）持股比例为 11.167%。

本次发行人对中新智地由 80% 增持至 88.833% 的控股比例，对 2006 年的经营成果没有重大影响。

### 4、中新智地出售部分资产

2006 年 11 月 20 日，中新智地股东会审议通过中新智地出售部分资产和股权事项。2006 年 12 月 10 日，中新智地与园区国控、建屋集团签订一份《资产转让总协议》，约定：

(1) 中新智地将高尔夫公司 80% 股权、金鸡湖大酒店 9.2222% 股权以及园区置业 8.6957% 的股权转让给园区国控，转让价格经评估后双方协商确定；

(2) 中新智地将原与苏州出入境检验检疫局签署《苏州检验检疫综合实验楼合作开发协议》下的权利义务概括转让予建屋集团，由建屋集团继续与苏州出入境检验检疫局合作开发检验检疫综合实验楼项目，转让对价为人民币 11,000 万元。

2007 年 11 月 18 日，中新智地与园区国控分别就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》，约定：

(1) 园区国控以 12,000 万元人民币的价格受让中新智地所持有的园区置业 5.5% 的股权（由于园区置业在评估基准日后增资，导致中新智地出资额未变但股权比例由 8.6957% 下降为 5.5%），上述股权经江苏仁合评估出具“苏仁评报字（2007）第 116 号”《中新苏州工业园区置地有限公司持有的中新苏州工业园区置业有限公司 8.6957% 股权评估报告书》；

(2) 园区国控以 5,052.15 万元人民币的价格受让中新智地所持有的高尔夫公司 80% 的股权，上述股权经江苏仁合评估出具“苏仁评报字（2007）第 115 号”《中新苏州工业园区置地有限公司持有的中新苏州工业园区高尔夫有限公司 80% 股权评估报告书》；

(3) 园区国控以 21,645.45 万元人民币的价格受让中新智地所持有的金鸡湖大酒店 7.9% 的股权（由于金鸡湖大酒店在评估基准日后增资，导致中新智地出资额未变但股权比例由 9.2222% 下降为 7.9%），上述股权经江苏仁合评估出具“苏仁评报字（2007）第 117 号”《中新苏州工业园区置地有限公司持有的苏州工业园区金鸡湖大酒店有限公司 9.2222% 股权评估报告书》。

截至 2007 年 12 月底，上述股权、资产转让行为已办理完毕工商变更登记手续。处置高尔夫公司之后，发行人对其不再合并报表，对于发行人的主要影响为：高尔夫公司 2007 年营业收入、净利润分别 2,927.35 万元和 -4,182.40 万元，对应 80% 股权比例的营业收入、净利润分别为 2,341.88 万元、-3,345.92 万元，分别占发行人 2007 年合并报表相应项目的 1.25% 和 -11.13%；截至 2007 年 12 月 31 日高尔夫公司总资产和净资产分别为 73,183.34 万元和净资产 26,336.55 万元，对应 80% 股权比例的总资产、净资产分别为 58,546.67 万元、21,069.24 万元，分别占发行人 2007 年合并报表对应项目的 5.90% 和 11.70%。园区置业和金鸡湖酒店之

前作为发行人以成本法核算的参股公司，发行人出售前述公司股权行为对发行人经营无重大影响。

#### **5、转让中新豪生股权并出售中新豪生酒店式公寓资产事宜**

2008年12月22日，中新豪生股东会决议同意发行人及中新智地公开转让所持该公司95%和5%的股权，价格以产权交易所公开转让价格为准。2009年1月15日，江苏华星会计所出具《苏州工业园区中新豪生酒店管理有限公司资产评估报告》（华星会评报字[2008]39号），同时上述报告经园区国资办以《资产评估项目核准意见的批复》核准。2009年3月11日，发行人及中新智地通过《新华日报》和苏州产权交易所发布《公开转让公告》。2009年4月8日，苏州产权交易所出具《苏州工业园区中新豪生酒店管理有限公司国有股权公开转让竞买意向人征集情况的函》，确认至有效公告期结束，征集到的竞买意向人为苏州工业园区建屋酒店投资管理有限公司。苏州产权交易所出具《鉴证报告书》（苏产企字[2009]第006号）对上述国有产权转让及成交进行鉴证。2009年4月9日，园区国资办批准上述股权转让。同日，发行人、中新智地与苏州工业园区建屋酒店投资管理有限公司签订《股权转让协议》，发行人、中新智地以399.68万元价格转让中新豪生100%股权。上述股权转让事宜已于2009年7月28日办理完毕工商变更登记手续。

2009年4月，发行人与苏州工业园区建屋发展集团有限公司（简称“建屋集团”）签订中新豪生酒店式公寓资产转让合同，将公司所有的中新豪生酒店式公寓（根据江苏华星会计师事务所出具的“华星会评字（2008）第40号”《资产评估报告书》，豪生酒店房地产于评估基准日资产评估值为51,614.20万元）及其附属经营资产（根据江苏华星会计师事务所出具的“华星会评字（2008）第44号”《资产评估报告书》，豪生酒店附属经营资产于评估基准日资产评估值为1,074.65万元）协议作价人民币5.27亿元出售给建屋集团，该项资产账面成本为人民币4.85亿元，扣除相关税费后处置净收益为人民币0.15亿元，同时上述报告已于2009年5月5日经园区国资办备案。

2009年6月，公司与苏州工业园区建屋酒店投资管理有限公司签订《关于中新豪生酒店式公寓资产移交的备忘录》，酒店资产及管理的移交已经完成，酒店管理公司的股权过户、工商变更手续已经完成。

#### **6、发行人处置住宅项目资产**

根据发行人发展战略及业务发展方向，发行人于 2019 年对原有的住宅项目资产进行处置，其中对于持有的拟建住宅和在建住宅房地产项目公司股权，公司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。

截至本招股说明书签署日，上述 7 家项目公司已销售完毕住宅项目，并已完成股权转让及工商变更手续，发行人不再持有任何住宅房地产项目公司股权。

## 四、发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性

### (一) 1994 年中新有限设立时的验资

1994 年 9 月 10 日，毕马威华振会计师事务所对中新有限设立时的首期出资情况进行了审验，并出具《验资报告》。根据验资报告，截至 1994 年 7 月 30 日，中新有限已收到发起股东投入的资本 2,500 万美元，占应缴注册资本的 50%。

1995 年 5 月 16 日，毕马威华振会计师事务所对中新有限设立时的第二期出资情况进行了审验，并出具《验资报告》。根据验资报告，截至 1994 年 10 月 18 日，中新有限剩余的应缴注册资本 2,500 万美元由发起人股东足额缴清。

中新有限设立时首期和第二期的股东出资，全部以现金投入。

### (二) 1996 年第一次增资时的验资

1996 年 7 月 9 日，毕马威华振会计师事务所对中新有限第一次增资的情况进行了审验，并出具《验资报告》，根据验资报告，截至 1996 年 6 月 26 日，新增的 5,000 万美元注册资本已经由股东按比例足额缴清。本次增资全部以现金投入。

### (三) 2005 年第二次增资时的验资

2005 年 8 月 24 日，安永大华会计师事务所对中新有限第二次增资的情况进行了审验，并出具“安永大华业字[2005]第 0709 号”《验资报告》，根据验资报

告，截至 2005 年 8 月 19 日，新增的 2,500 万美元注册资本已经分别由新进股东港华投资、苏州高新和新工集团足额缴清，其中港华投资认购 1,250 万美元、苏州高新认购 625 万美元、新工集团认购 625 万美元。本次增资全部以现金投入。

#### **（四）2008 年整体变更设立股份有限公司时的验资**

2008 年 4 月 18 日，安永大华会计师事务所对股份公司设立时截至 2007 年 12 月 31 日由中新苏州工业园区开发有限公司整体变更为中新苏州工业园区开发股份有限公司的注册资本实收情况进行了审验，并出具了“安永大华业字[2008]第 519 号”《验资报告》。根据验资报告，全体股东以截至 2007 年 12 月 31 日的净资产 1,706,625,148.95 元按照 1:0.79045 的比例折合成 1,349,000,000 股，每股面值一元，其中 1,349,000,000 元为注册资本，其余 357,625,148.95 元计入资本公积。

### **五、发行人的主要股东及实际控制人的基本情况**

#### **（一）持股 5% 以上的主要股东**

持有本公司 5% 以上股份的主要股东为中方财团、新方财团、港华投资、苏州高新和新工集团。

##### **1、苏州中方财团控股股份有限公司**

中方财团目前持有本公司 52% 的股份，为本公司控股股东，其基本情况如下：

成立时间：1996 年 4 月 19 日

注册资本：13,000 万美元

实收资本：13,000 万美元

法定代表人：李铭卫

注册地址：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>

中方财团最近一年及一期的基本财务数据（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

控股股东中方财团的历史沿革如下：

(1) 中方财团的前身为苏州工业园区投资实业有限公司（简称“园区实业”），由苏州新加坡工业园区联合发展总公司与江苏省投资公司经苏州市经济体制改革委员会出具“苏体改[1994]第 55 号”《关于同意设立苏州工业园区投资实业有限公司的批复》以现金出资设立的全民所有制企业。该公司经营目的：作为中方与新加坡开发财团共同组建中新合资企业，参与开发苏州工业园区。经营范围：招商引资，物业投资等。注册资本 3,500 万美元，实收资本 1,750 万美元，其中：苏州新加坡工业园区联合发展总公司出资 2,500 万美元，首期出资 1,250 万美元，

占股本总数的 71.4%；江苏省投资公司出资 1,000 万美元，首期出资 500 万美元，占股本总数的 28.6%。1994 年 4 月 5 日办理完毕工商登记手续。园区实业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	苏州新加坡工业园区联合发展总公司	12,500,000	71.40
2	江苏省投资公司	5,000,000	28.60
	<b>合计</b>	<b>17,500,000</b>	<b>100.00</b>

（2）1996 年 2 月 8 日，苏州工业园区经济发展有限公司（简称“园区经发”，由苏州新加坡工业园区联合发展总公司重组发起设立的有限责任公司，即为园区实业的发起人股东）、江苏省投资公司与中国粮油食品进出口总公司、中国远洋运输（集团）总公司、中国化工进出口总公司、中国华能集团公司、中国技术进出口总公司、中国长城工业总公司、中国节能投资公司、中国中央电视台、中国银行信托咨询公司签署《组建“苏州工业园区股份有限公司”发起人协议书》，各方约定以发起方式设立苏州工业园区股份有限公司：“园区经发和江苏省投资公司以其在苏州工业园区投资实业有限公司的原始投资额，经有资质的评估师事务所评估确认后折股投入，其余部分和其他发起人以美元或等值人民币现金投入”。“设立后的股份有限公司将取代苏州工业园区投资实业有限公司作为中新苏州工业园区开发有限公司的控股股东，并承担相应的权利和义务，原苏州工业园区投资实业有限公司在苏州工业园区股份有限公司设立后自行终止”。

1996 年 3 月 10 日，苏州资产评估事务所出具“苏资评字（96）010 号”《苏州工业园区投资实业有限公司资产评估报告书》，苏州工业园区投资实业有限公司的唯一资产为其持有的中新有限 35% 股权，截至 1995 年 12 月 31 日，园区实业经评估的净资产为人民币 183,708,156.27 元。1996 年 3 月，苏州市国有资产管理局以“国评字（1996）年第 04 号”《资产评估认定书》，确认上述评估报告所述评估结果。1996 年 4 月 16 日，经苏州市国有资产管理局下发的“苏国产字[1996]35 号”《关于苏州工业园区股份有限公司股权设置的批复》批准：同意苏州工业园区股份有限公司净资产 1,750 万美元按 1:1 比例全部折成 1,750 万股，均为国有法人股。

江苏省人民政府以“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》，“批准上述公司发起设立园区股份”。1996年5月12日，经中方财团创立大会审议通过：同意园区经发和江苏省投资公司以其在苏州工业园区投资实业有限公司的全部净资产按其原始投资额作价1,750万美元，折股1,750万股投入该公司；苏州工业园区投资实业有限公司自该公司成立之日起终止，该公司依法办理承继苏州工业园区投资实业有限公司的一切相关手续，承继所有权利、义务。

1996年4月16日，江苏华星会计师事务所出具“华星验字（96）018号”《验资报告》，中方财团的股本总额为7,200万股，注册资本为7,200万美元，其中园区经发、江苏省投资公司分别以各自拥有的苏州工业园区投资实业有限公司经评估后的净资产加部分美元或等值的人民币现金认购2,672万股和1,000万股，其余发起人以美元或等值人民币现金认购其余股份。1996年4月19日，办理完毕工商登记手续。苏州工业园区股份有限公司设立后，苏州工业园区投资实业有限公司亦已自行终止，其全部资产均投入改组后的苏州工业园区股份有限公司，其所有权利、义务也均由苏州工业园区股份有限公司继承，中方财团设立时的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区经济发展有限公司	26,720,000	37.11
2	江苏省投资公司	10,000,000	13.89
3	中国粮油食品进出口总公司	5,040,000	7.00
4	中国远洋运输（集团）总公司	5,040,000	7.00
5	中国化工进出口总公司	3,600,000	5.00
6	中国华能集团公司	3,600,000	5.00
7	中国技术进出口总公司	3,600,000	5.00
8	中国长城工业总公司	3,600,000	5.00
9	中国节能投资公司	3,600,000	5.00
10	中国中央电视台	3,600,000	5.00
11	中国银行信托咨询公司	3,600,000	5.00
	<b>合计</b>	<b>72,000,000</b>	<b>100.00</b>

（3）1997年5月13日，中方财团第二次股东大会审议通过《关于公司增资、增加新股东亦及调整各股东单位股权比例》的决议：①同意新增股东农银财务有限公司、及部分股东变更（苏州工业园区经济发展有限公司经江苏省人民政

府“苏政复[1997]22号”批准，同意变更为苏州工业园区经济发展股份有限公司；江苏省投资公司变更为江苏省国际信托投资公司；中国银行信托咨询公司变更为中国东方信托投资公司)；②苏州工业园区经济发展有限公司、中国华能集团公司、中国粮油食品进出口总公司、中国远洋运输(集团)总公司、中国东方信托投资公司、农银财务有限公司分别以现金增资8万美元、240万美元、56万美元、56万美元、40万美元、400万美元；③由于上述的变动修订公司章程。

1997年7月26日，经江苏省人民政府下发的“苏政复[1997]94号”《省政府关于同意苏州工业园区股份有限公司增资扩股的批复》之批准，中方财团股本由7,200万美元增至8,000万美元，其中园区经发持有2,680万股，持股比例为33.5%，为中方财团的控股股东。江苏华星会计师事务所出具“华星会验内字(97)第202号”《验资报告》，中方财团的注册资本已足额缴纳。1997年8月9日，办理完毕工商变更手续。本次增资后中方财团股权结构如下图所示：

序号	股东名称	出资金额(美元)	持股比例(%)
1	苏州工业园区经济发展股份有限公司	26,800,000	33.50
2	江苏省国际信托投资公司	10,000,000	12.50
3	中国华能集团公司	6,000,000	7.50
4	中国粮油食品进出口总公司	5,600,000	7.00
5	中国远洋运输(集团)总公司	5,600,000	7.00
6	中国东方信托投资公司	4,000,000	5.00
7	农银财务有限公司	4,000,000	5.00
8	中国化工进出口总公司	3,600,000	4.50
9	中国技术进出口总公司	3,600,000	4.50
10	中国长城工业总公司	3,600,000	4.50
11	中国节能投资公司	3,600,000	4.50
12	中国中央电视台	3,600,000	4.50
	<b>合计</b>	<b>80,000,000</b>	<b>100.00</b>

(4) 2000年9月6日，经中方财团第五次股东大会审议通过：①苏州工业园区经济发展股份有限公司、苏州市基础设施投资管理有限公司、苏州高新区经济发展集团总公司按1美元/股分别现金增资1,000万美元、3,000万美元、1,000万美元；②同意中国粮油食品进出口总公司将其持有的中方财团560万股划转给中国粮油食品集团(香港)有限公司；③由于上述的变动修订公司章程。

2001年2月28日，经江苏省人民政府下发的“苏政复[2001]28号”《省政府关于同意苏州工业园区股份有限公司增资扩股的批复》之批准，中方财团股本由8,000万美元增至13,000万美元，其中园区经发持有3,680万股，持股比例为28.31%，仍为苏州工业园区股份有限公司的控股股东。

2001年5月10日，江苏华星会计师事务所出具“华星会验二字[2001]第063号”《验资报告》，中方财团的注册资本已足额缴纳。2001年5月11日，办理完毕工商变更手续。本次增资后中方财团股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区经济发展股份有限公司	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	苏州高新区经济发展集团总公司	10,000,000	7.69
4	江苏省国际信托投资公司	10,000,000	7.69
5	中国华能集团公司	6,000,000	4.62
6	中国粮油食品集团（香港）有限公司	5,600,000	4.31
7	中国远洋运输（集团）总公司	5,600,000	4.31
8	中国东方信托投资公司	4,000,000	3.08
9	农银财务有限公司	4,000,000	3.08
10	中国化工进出口总公司	3,600,000	2.77
11	中国技术进出口总公司	3,600,000	2.77
12	中国长城工业总公司	3,600,000	2.77
13	中国节能投资公司	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>

(5) 2002年5月16日，经中方财团第六次股东大会审议通过：①同意江苏省国际信托投资公司、中国东方信托投资公司将其持有的中方财团1,000万股、400万股分别划转给江苏省国信资产管理集团有限公司、中国东方资产管理公司；②由于上述的变动修订公司章程。2002年6月5日，办理完毕上述工商变更手续。

(6) 2004年9月30日，经中方财团股东大会审议通过：①同意中国中化集团公司（2003年9月17日，中国化工进出口总公司更名为中国中化集团公司）将其持有的中方财团360万股划转给中国对外经济贸易信托投资有限公司；②由

于上述的变动修订公司章程。2004年12月16日，办理完毕上述工商变更手续。

(7) 2006年5月8日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发《股权划拨通知书》，将园区经发持有的中方财团28.31%的股份全部划拨给园区国控。2006年5月26日，经中方财团股东大会审议通过：①同意苏州工业园区经济发展股份有限公司、中国东方资产管理公司、中国粮油食品集团（香港）有限公司分别将其持有的中方财团3,680万股、400万股、560万股划转给园区国控、上海东兴投资控股发展有限公司、中国粮油食品（集团）有限公司；②由于上述的变动修订公司章程。2006年7月4日，办理完毕工商变更手续。本次划拨完成后园区国控取代其控股子公司园区经发成为中方财团的控股股东。本次变更后的股权结构如下所示：

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	苏州高新区经济发展集团总公司	10,000,000	7.69
4	江苏省国信资产管理集团有限公司	10,000,000	7.69
5	中国华能集团公司	6,000,000	4.62
6	中国粮油食品（集团）有限公司	5,600,000	4.31
7	中国远洋运输（集团）总公司	5,600,000	4.31
8	上海东兴投资控股发展公司	4,000,000	3.08
9	农银财务有限公司	4,000,000	3.08
10	中国对外经济贸易信托投资有限公司	3,600,000	2.77
11	中国技术进出口总公司	3,600,000	2.77
12	中国长城工业总公司	3,600,000	2.77
13	中国节能投资公司	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>

(8) 2007年11月15日，经中方财团股东大会审议通过：①同意中国对外经济贸易信托投资有限公司将其持有的中方财团360万股划转给中化国际信息公司，中国粮油食品（集团）有限公司更名为中粮集团有限公司；②由于上述的变动修订公司章程。2007年12月，办理完毕工商变更手续。

(9) 2010年4月9日，经中方财团2009年度股东大会审议通过：①同意

上海东兴投资控股发展公司、农银财务有限公司将其各自持有中方财团 400 万美元股权分别划转给邦信资产管理有限公司、农银国际控股有限公司；②由于上述的变动修订公司章程。2010 年 5 月 6 日，办理完毕工商变更手续。

(10) 2012 年 3 月 30 日，经中方财团 2011 年度股东大会审议通过，鉴于股东单位中国长城工业总公司已更名为中国长城工业集团有限公司，中国节能投资公司已更名为中国节能环保集团公司，对该公司章程第一章第三条和第四章第三十条作相应更改，并于 2012 年 5 月 25 日办理完毕工商变更手续。

(11) 2014 年 3 月 18 日，经中方财团 2014 年第二次临时股东大会审议通过：①同意农银国际控股有限公司将其持有中方财团 400 万美元股权划转给农银（苏州）投资管理有限公司；②根据上述的变动修订公司章程。2014 年 6 月 26 日，办理完毕工商变更手续。

(12) 2014 年 8 月 8 日，经中方财团 2014 年第三次临时股东大会审议通过，鉴于股东单位中化国际信息公司已更名为中化资产管理公司，对该公司章程第一章第三条、第四章第三十条作相应更改，并于 2014 年 9 月 17 日办理完毕工商变更手续。

(13) 2018 年 5 月 18 日，经中方财团 2017 年度股东大会审议通过，鉴于股东单位中国远洋运输（集团）总公司已更名为中国远洋运输有限公司，对该公司章程第一章第三条、第四章第十四条作相应更改，并于 2018 年 7 月 3 日办理完毕工商变更手续。

(14) 2019 年 3 月 28 日，经中国远洋海运集团有限公司 2019 年第 10 次总经理办公会审议通过，同意中国远洋海运集团有限公司将其所持的 560 万股发行人股份无偿划转至其全资直属子公司中远海运（天津）有限公司。2019 年 4 月 26 日，经中方财团 2019 年第一次临时股东大会审议通过，鉴于股东单位中国远洋海运集团有限公司已变更为中远海运（天津）有限公司，苏州高新区经济发展集团总公司已更名为苏州苏高新集团有限公司，江苏省国信资产管理集团有限公司已更名为江苏省国信集团有限公司，对该公司章程第一章第三条、第四章第十四条作相应更改。2019 年 5 月 31 日，中方财团办理完毕工商变更手续。本次变更后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
----	------	----------	---------

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
	合计	130,000,000	100.00

(15) 2019年5月24日，经中方财团2018年度股东大会审议通过，公司名称由“苏州工业园区股份有限公司”更名为“苏州中方财团控股股份有限公司”，并于2019年6月28日办理完毕工商变更手续。

## 2、新加坡—苏州园区开发财团

新方财团为在新加坡登记注册的境外法人，目前持有本公司28%的股份，为本公司第二大股东，其基本情况如下：

成立时间：1993年9月16日

注册资本：35,426,400美元

实收资本：35,426,400美元

董事长：林子安（Lim Chee Onn）

住所：1 Fusionopolis Place, #10-10, Galaxis, Singapore（138522）

主营业务：投资管理

截至本招股说明书签署之日，新方财团股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）
----	------	-----------	---------



序号	股东名称	出资金额 (万美元)	持股比例 (%)
1	KEPPEL LAND LIMITED	147.61	4.1667
2	WING TAI HOLDINGS LIMITED	147.61	4.1667
3	FRASERS CENTREPOINT LIMITED	147.61	4.1667
4	KEPPEL CORPORATION LIMITED	147.61	4.1667
5	SEMBCORP DEVELOPMENT LTD	147.61	4.1667
6	ASCENDAS INVESTMENT PTE LTD	147.61	4.1667
7	RMA-LAND DEVELOPMENT PRIVATE LTD	147.61	4.1667
8	SHING KWAN INVESTMENT (SINGAPORE) PTE LTD	147.61	4.1667
9	STIC INVESTMENTS PTE LTD	147.61	4.1667
10	ABINGDON PTE LTD	147.61	4.1667
11	EDB INVESTMENTS PTE LTD	147.61	4.1667
12	SLF INTERNATIONAL PTE LTD	147.61	4.1667
13	HONG LIM INVESTMENTS PTE LTD	147.61	4.1667
14	HUA YE HOLDINGS PTE LTD	147.61	4.1667
15	LUM CHANG (SUZHOU) INVESTMENTS PTE LTD	147.61	4.1667
16	SOMERSET SUZHOU INVESTMENT PTE LTD	147.61	4.1667
17	CDL-SUZHOU INVESTMENT PTE LTD	147.61	4.1667
18	NTUC CO-OPERATIVES SUZHOU INVESTMENTS PTE LTD	147.61	4.1667
19	SUM CHEONG (CHINA) PTE LTD	147.61	4.1667
20	KMP CHINA INVESTMENTS PTE LTD	147.61	4.1667
21	MI-MI INVESTMENT SINGAPORE PTE LTD	147.61	4.1667
22	SAMSUNG C&T CORPORATION	147.61	4.1667
23	ING REI INVESTMENT II B.V.	147.61	4.1667
24	ASF RADIO, L.P.	147.61	4.1667
	合计	<b>3,542.64</b>	<b>100.00</b>

新方财团最近一年及一期的基本财务数据（母公司）为：

单位：美元

日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
2018.12.31/ 2018 年度	315,951,443.00	303,883,703.00	38,470,248.00	经 KPMG 审计并出具报告
2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	368,664,942.00	354,582,868.00	37,360,516.00	未经审计

新方财团聘请的新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”

出具法律意见认为：

根据新加坡法律，除非新方财团的章程禁止或者限制，新方财团的投资及成为外国公司（包括中新集团）的股东、发起人无任何局限也无需取得任何准证或批准，在新方财团的章程下，新方财团拥有权利及授权投资于中新集团并成为中新集团的股东、发起人，因此新方财团在中新集团的投资是合法的；在依据相关文件的基础上，新方财团没有通过技术转让以作为其投资的对价，在禁止技术转让方面，新加坡的主要成文法律是《战略商品（控制）法令》，该法令主要适用于军事知识产权、商品及技术方面的转让，若为军事目的而开发的技术能用于非军事用途，该法令也适用，该法令不适用于新方财团在中新集团的投资，也与新方财团在中新集团的投资没有关联。

发行人律师广东晟典出具法律意见认为：“依据新加坡律师事务所‘HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS’出具的法律意见，新方财团对发行人的投资符合新加坡法律及新方财团的章程。根据上述核查情况，本所律师认为，新方财团为一家有效存续的境外企业，具备作为发行人发起人的资格。”

### 3、港华投资有限公司

港华投资为香港中华煤气有限公司的全资子公司，目前持有本公司 10% 的股份，为本公司的第三大股东，其基本情况如下：

成立时间：2002 年 3 月 26 日

注册资本：7,500 万美元

实收资本：7,500 万美元

法定代表人：陈永坚

注册地址：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 11 楼 01-10 单位及 13-19 单位

港华投资的经营围：（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资；（二）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），提供下列服务：1、协助或代理所投资企业从国内外采购所投资企业自用的机器设备、办公室设备和生产所需的物料、元器件和零部件，和在国内外销售所投资企业的产品，并提供售后服务；2、协助所投资企业招聘和培训人员，并提供技术支持、市场开发及咨询服务，和提供企业内部人事管理等服务；3、协助所投资企业需求贷款和为其提供担保；

4、在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；（三）为投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；（四）在中国境内外设立科研中心或部门，从事新产品及高新技术的研究开发，转让其研究成果，并提供相应的技术服务；（五）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。燃气灶具、燃气热水器、取暖设备、热水和蒸汽供应设备、抽油烟机、餐具消毒及其它厨卫用品的批发、上门维修、上门安装、售后服务及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。

港华投资最近一年及一期的财务数据（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	3,699,150,601.45	374,708,603.54	-75,165,939.68	中证天通（2019）审字第1010267号
2019.6.30/ 2019年1-6月	3,865,970,964.89	308,254,176.23	-27,756,772.56	未经审计

#### 4、苏州新区高新技术产业股份有限公司

苏州高新为在上海证券交易所上市交易的股份有限公司，目前持有本公司5%的股份，为本公司的并列第四大股东，其基本情况如下：

成立时间：1994年6月28日

注册资本：115,129.2907万元

实收资本：115,129.2907万元

法定代表人：王星

注册地址：苏州市新区运河路8号

主营业务：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。（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）

截至2019年6月30日，苏州高新前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	持股数额（股）	持股比例（%）
1	苏州苏高新集团有限公司	504,194,894	43.79
2	华宝信托有限责任公司	25,244,859	2.19
3	中央汇金资产管理有限责任公司	23,032,000	2.00

序号	股东名称/姓名	持股数额（股）	持股比例（%）
4	百年人寿保险股份有限公司-自有资金	13,341,133	1.16
5	香港中央结算有限公司（陆股通）	8,393,876	0.73
6	威高集团有限公司	7,299,800	0.63
7	中国对外经济贸易信托有限公司-苏高新企业并购管理事务管理单一信托 1 号	6,086,312	0.53
8	苏州创元投资发展（集团）有限公司	5,255,686	0.46
9	王丽娴	4,250,000	0.37
10	杨晨辉	4,217,960	0.37
合计		<b>601,316,520</b>	<b>52.23</b>

苏州高新最近一年及一期的基本财务数据（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	15,460,471,197.23	6,311,295,022.16	-1,941,844.40	信会师报字[2019] 第 ZA11172 号
2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	19,830,665,101.63	6,255,389,776.07	-23,405,246.09	未经审计

### 5、新工集团私人有限公司

新工集团为 CAG Holdings (Singapore) Pte. Ltd. 在新加坡登记注册的全资子公司，实际控制人为中国建筑设计研究院。新工集团目前持有本公司 5% 的股份，为本公司并列第四大股东，其基本情况如下：

成立时间：1998 年 12 月 28 日

注册资本：71,000,002 新元

实收资本：71,000,002 新元

董事长：丘新坤（Khew Sin Khoon）

注册地址：1 Gateway Drive, #25-01, Westgate Tower, Singapore（608531）

经营范围：工程管理（其他类别）

新工集团最近一年及一期的基本财务数据（母公司）为：

单位：新元

日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
2018.12.31/ 2018 年度	296,506,757.00	179,926,581.00	13,551,723.00	经 BDO LLP 审计并出具报告
2019.6.30/	251,807,170.00	164,316,963.24	621,009.00	未经审计

2019年1-6月				
-----------	--	--	--	--

新工集团聘请的新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”出具法律意见认为：

根据新加坡法律，除非新工集团的章程禁止或者限制，新工集团投资中新集团并成为中新集团的股东、发起人无需取得任何许可或批准，新加坡法律也无限制类似行为，在新工集团的章程下，新工集团拥有权利及授权投资中新集团，并成为中新集团的股东、发起人，因此，在新加坡法律下，新工集团在中新集团中的投资是合法的；在依据相关文件的基础上，新工集团没有通过技术转让以作为其投资的对价，在禁止技术转让方面，新加坡的主要成文法律是《战略商品（控制）法令》，该法令主要适用于军事知识产权、商品及技术方面的转让，若为军事目的而开发的技术能用于非军事用途，该法令也适用，该法令不适用于新工集团在中新集团的投资也与新工集团在中新集团的投资没有关联。

发行人律师广东晟典出具法律意见认为：“依据新加坡律师事务所‘HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS’出具的法律意见，新方财团对发行人的投资符合新加坡法律及新方财团的章程，据此，本所律师认为，新方财团具备作为发起人的资格。”

## （二）实际控制人基本情况

### 1、实际控制人基本情况

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。

园区国控的基本情况如下：

成立时间：1994年1月25日

注册资本：388,696万元

实收资本：388,696万元

法定代表人：徐中

注册地址：苏州工业园区现代大道999号现代大厦10楼

经营范围：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）

园区国控系苏州工业园区管理委员会出资设立的国有独资公司，根据苏州工业园区管理委员会于 2005 年 2 月 3 日下发的“苏园工[2005]13 号”《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》，园区国控（国资办）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。

园区国控内设机构及职能如下：

**投资管理部：**园区国控投资管理的职能部门。其主要职责是：参与制定园区国控的中长期产业发展规划和年度投资计划；负责园区国控投资项目的策划、论证、实施与监管；负责所属企业投资项目的审查、登记和监控。

**财务管理部：**园区国控财务管理的职能部门。其主要职责是：对国控财务进行管理，定期汇总、合并上报月度、季度、半年度和年度财务报告，编制公司的预算报告、预算执行报告、决算报告、财务报表、财务分析报告，协调企业融资等。

**行政人事部：**园区国控人事、薪酬管理的职能部门。其主要职责是：研究制订企业人才和薪酬战略，建立与现代企业制度相适应的人才制度和薪酬制度。

**内部控制部：**园区国控内部控制的职能部门。其主要职责是：负责统筹规划、建立完善、组织实施和检查评估公司内部控制体系；对公司经营管理所涉重大事项提供法律风险审核；处理公司所涉法律事务。

园区国控最近一年及一期的基本财务数据（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

## 2、认定园区国控为发行人实际控制人的主要依据和理由

（1）园区国控能够决定发行人的经营和管理，对发行人具有实际控制力  
根据《公司法》第二百一十七条规定：“实际控制人，是指虽不是公司的股

东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人”，报告期内，园区国控能够决定发行人的经营和管理，对发行人具有实际控制力，主要体现在：

①报告期内，中方财团作为发行人的控股股东，自身股权结构相对分散，其中，园区国控为第一大股东，持股比例为 28%，其他股东持股比例较小，且该等股东隶属中央和省市国有企业，入股中方财团更多体现国家和省市政府对苏州工业园区发展的支持，属于财务性投资入股。报告期内，中方财团的董事长、总裁均由园区国控提名的人员担任，其财务报表也由园区国控合并，因此，园区国控是中方财团的控股股东。

②报告期内，园区国控作为中方财团的控股股东，能够通过中方财团在发行人股东大会和董事会两个层面，最终影响和决定发行人的发展战略、重要财务政策、重大交易决策、重大投资决策、重大人事推荐及任免等经营和管理活动，对发行人具有实际控制力。

(2) 园区国控作为国有控股主体，被认定为中新集团的实际控制人，符合国资监管及信息披露要求

根据国务院国资委《关于加强上市公司国有股东内幕信息管理有关问题的通知》（国资发产权[2011]158 号）第一条第二款规定：“本通知所称上市公司国有股东，是指直接持有上市公司股份的国有及国有控股企业、有关机构、部门、事业单位等；所称上市公司实际控制人，是指虽不是公司股东，但能够实际支配公司行为的国家出资企业”，《中华人民共和国企业国有资产法》第五条规定：“本法所称国家出资企业，是指国家出资的国有独资企业、国有独资公司，以及国有资本控股公司、国有资本参股公司”，以及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 1 号—招股说明书》第三十五条第二款：“实际控制人应披露到最终的国有控股主体或自然人为止”，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，因此，发行人认定其实际控制人为园区国控，符合上述国资监管及信息披露要求。

综上，园区国控作为国有控股主体，能够决定中新集团的经营和管理，对中新集团具有实际控制力，发行人将园区国控界定为其实际控制人具有相应法律法规依据及合理性。

### （三）控股股东和实际控制人控制的其他企业

#### 1、控股股东中方财团控制的其他企业

截至本招股说明书签署之日，除本公司外，本公司控股股东中方财团控制 27 家企业，基本情况如下：

##### （1）苏州工业园区中鑫能源发展有限公司

苏州工业园区中鑫能源发展有限公司（以下简称“中鑫发展”）成立于 2017 年 1 月 10 日，注册资本 100,000 万元，实收资本 55,440 万元，注册地址为苏州工业园区置业商务广场 1 幢 16 楼，主营业务为能源项目投资、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）。中方财团持有其 100% 的股权。

##### （2）苏州工业园区中鑫配售电有限公司

苏州工业园区中鑫配售电有限公司（以下简称“中鑫配售电”）成立于 2016 年 4 月 18 日，注册资本 20,500 万元，实收资本 6,363.13 万元，注册地址为苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1501 室，主营业务为电站、充电设施、储能设施、配电设施的投资、建设与运营；风电设备、光伏设备、储能设备及其他电气设备的销售；售电服务；能源信息服务；互联网、物联网、智慧能源领域的软硬件平台研发与应用；承装、承修、承试供电设施和受电设施；新能源领域内的技术开发、技术咨询、技术转让；合同能源管理、综合能源服务。（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）。中方财团全资子公司中鑫发展持有其 51.86% 的股权。

##### （3）上杭县伟光新能源科技有限公司

上杭县伟光新能源科技有限公司成立于 2016 年 12 月 15 日，注册资本 10 万元，注册地址为上杭县临城镇石塘路 9 号，主营业务为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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

##### （4）南通首佳能源科技有限公司



南通首佳能源科技有限公司成立于 2017 年 7 月 18 日，注册资本 100 万元，注册地址为南通高新区九华路 888 号 3 号楼，主营业务为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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

（5）太仓北港电力能源有限公司

太仓北港电力能源有限公司成立于 2017 年 8 月 11 日，注册资本 150 万元，实收资本 150 万元，注册地址为太仓市双凤镇幸福路 12 号，主营业务为太阳能发电；光伏设备销售、维护；光伏设备安装工程设计及施工；智能化安装工程设计及施工；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）。（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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

（6）苏州北江电力能源有限公司

苏州北江电力能源有限公司成立于 2017 年 9 月 29 日，注册资本 82 万元，实收资本 82 万元，注册地址为吴江经济技术开发区江陵东路 8 号华东国际商业城 3 号地块 1 号楼 212，主营业务为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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

（7）苏州鑫北致同光伏能源有限公司

苏州鑫北致同光伏能源有限公司成立于 2018 年 1 月 4 日，注册资本 50 万元，实收资本 50 万元，注册地址为苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1501 室，主营业务为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）。中鑫北辰原持有苏州鑫北致同光伏能源有限公司 100% 股权，于 2019 年 4 月将其持有的全部股权转让给中鑫配售电，转让后中鑫配售电持有苏州鑫北致同光伏能源有限公司 100% 股权。2019 年 6 月 28 日，苏州鑫北致同光伏能源有限公司完成工商登记变更手续。

（8）苏州鑫北源汇电力能源有限公司

苏州鑫北源汇电力能源有限公司成立于 2018 年 1 月 30 日，注册资本 50 万元，实收资本 50 万元，注册地址为苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1501 室，主营业务为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）。中鑫北辰原持有苏州鑫北源汇电力能源有限公司 100% 股权，于 2019 年 4 月将其持有的全部股权转让给中鑫配售电，转让后中鑫配售电持有苏州鑫北源汇电力能源有限公司 100% 股权。2019 年 6 月 28 日，苏州鑫北源汇电力能源有限公司完成工商登记变更手续。

（9）扬州鑫北伟创能源发展有限公司

扬州鑫北伟创能源发展有限公司成立于 2018 年 3 月 15 日，注册资本 50 万元，注册地址为扬州市广陵区李典镇泰李西路李典科创园（青苹果创客空间），主营业务为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）。中鑫北辰原持有扬州鑫北伟创能源发展有限公司 100% 股权，于 2019 年 4 月将其持有的全部股权转让给中鑫配售电，转让后中鑫配售电持有扬州鑫北伟创能源发展有限公司 100% 股权。2019 年 6 月 28 日，扬州鑫北伟创能源发展有限公司完成工商登记变更手续。

（10）江苏大器共成苏鑫能源发展有限公司

江苏大器共成苏鑫能源发展有限公司成立于 2018 年 3 月 15 日，注册资本 10000 万，注册地址为南京市建邺区河西大街 198 号三单元 10 层 1001 室，主营业务为新能源技术开发、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）。中鑫北辰原持有江苏大器共成苏鑫能源发展有限公司 70% 股权，于 2019 年 4 月将其持有的全部股权转让给中鑫配售电，转让后中鑫配售电持有江苏大器共成苏鑫能源发展有限公司 70% 股权。2019 年 6 月 28 日，江苏大器共成苏鑫能源发展有限公司完成工商登记变更手续。

（11）苏州鑫北展业新能源有限公司

苏州鑫北展业新能源有限公司成立于 2018 年 5 月 2 日，注册资本 50 万元，实收资本 50 万元，注册地址为苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1501 室，主营业务为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)。中鑫北辰原持有苏州鑫北展业新能源有限公司 100% 股权，于 2019 年 4 月将其持有的全部股权转让给中鑫配售电，转让后中鑫配售电持有苏州鑫北展业新能源有限公司 100% 股权。2019 年 6 月 28 日，苏州鑫北展业新能源有限公司完成工商登记变更手续。

#### (12) 苏州工业园区鑫北正帆新能源有限公司

苏州工业园区鑫北正帆新能源有限公司成立于 2018 年 5 月 4 日，注册资本 50 万元，实收资本 50 万元，注册地址为苏州工业园区旺墩路 158 号置业商务广场 1501 室，主营业务为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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

#### (13) 南京中鑫旺新能源有限公司

南京中鑫旺新能源有限公司成立于 2018 年 5 月 7 日，注册资本 50 万元，实收资本 50 万元，注册地址为南京市溧水区东屏镇工业集中区，主营业务为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）。中鑫北辰原持有南京中鑫旺新能源有限公司 100% 股权，于 2019 年 4 月将其持有的全部股权转让给中鑫配售电。转让后中鑫配售电持有南京中鑫旺新能源有限公司 100% 股权。2019 年 6 月 28 日，南京中鑫旺新能源有限公司完成工商登记变更手续。

#### (14) 上海沃储能源科技有限公司

上海沃储能源科技有限公司成立于 2018 年 6 月 12 日，注册资本 200 万元，注册地址为上海市嘉定工业区叶城路 925 号 B 区 4 幢 J3319 室，主营业务为从事新能源技术、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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

#### (15) 溧阳市图南新能源科技有限公司

溧阳市图南新能源科技有限公司成立于 2018 年 7 月 19 日，注册资本 2,000 万元，实收资本 50 万元，注册地址为溧阳市溧城镇燕山中路 28 号福田中心一层

B1049，主营业务为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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

（16）太仓中鑫新能源有限公司

太仓中鑫新能源有限公司成立于 2018 年 8 月 16 日，注册资本 50 万元，实收资本 50 万元，注册地址为太仓市浮桥镇陆公路 1 号 6 幢，主营业务为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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

（17）常州市鑫和阳新能源有限公司

常州市鑫和阳新能源有限公司成立于 2018 年 9 月 20 日，注册资本 50 万元，注册地址为武进国家高新技术产业开发区常武北路 1 号南洋商贸广场 1 号楼 4 楼 401，主营业务为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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

（18）东台中鑫光伏有限公司

东台中鑫光伏有限公司成立于 2018 年 9 月 27 日，注册资本 50 万元，注册地址为东台市五烈镇胡家堡居委会（江苏鑫盛瑞机械制造有限公司内），主营业务为光伏电站建设，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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

（19）苏州中鑫旺储能科技有限公司

苏州中鑫旺储能科技有限公司成立于 2018 年 10 月 23 日，注册资本 50 万元，注册地址为吴江经济技术开发区运东大道 1058 号，主营业务为从事储能技术、

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）。中方财团通过二级全资子公司苏州工业园区中鑫配售电有限公司间接持有其 100% 股权。

（20）溧阳市鑫金新能源有限公司

溧阳市鑫金新能源有限公司成立于 2018 年 12 月 13 日，注册资本 800 万元，注册地址为溧阳市天目湖镇云眉路 9 号，主营业务为光伏发电。（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）。中方财团通过二级全资子公司中鑫配售电间接持有其 100% 股权。

（21）广州连和新能源有限公司

广州连和新能源有限公司成立于 2018 年 11 月 14 日，注册资本 450 万元，实收资本 218.16 万元，注册地址为广州市番禺区桥南街逸祥横街 21 号 314，主营业务为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。中方财团通过二级全资子公司中鑫配售电间接持有其 90% 股权。

（22）昆山鑫桥新能源科技有限公司

昆山鑫桥新能源科技有限公司成立于 2018 年 8 月 27 日，注册资本 50 万元，注册地址为昆山市巴城镇石牌金凤凰路 633 号 10 号房，主营业务为新能源科技、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）。中方财团通过二级全资子公司中鑫配售电间接持有其 100% 股权。

#### （23）泰州市锦晟清洁能源科技有限公司

泰州市锦晟清洁能源科技有限公司成立于 2019 年 1 月 2 日，注册资本 500 万元，注册地址为泰州市姜堰区三水街道科技路 999 号，主要从事清洁能源科技领域内的技术咨询、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）。中方财团通过二级全资子公司中鑫配售电间接持有其 100% 股权。

#### （24）南京大器共成红鑫能源发展有限公司

南京大器共成红鑫能源发展有限公司成立于 2018 年 7 月 6 日，注册资本 2,000 万元，注册地址为南京市鼓楼区江东北路 289 号 1501 室，主营业务为风力发电设备研发、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）。中方财团通过三级全资子公司苏鑫能源间接持有其 100% 股权。

#### （25）无锡鑫美新能源有限公司

无锡鑫美新能源有限公司成立于 2019 年 8 月 15 日，注册资本 240 万元，注册地址为无锡市新吴区菱湖大道 111 号天鹅座 D 栋 2502 室 004，主要从事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）。中方财团通过二级全资子公司中鑫配售电间接持有其 100% 股权。

#### （26）太仓鑫建隆新能源有限公司

太仓鑫建隆新能源有限公司成立于 2019 年 9 月 5 日，注册资本 50 万元，注册地址为太仓市娄东街道上海东路 168 号 1 幢 1007 室，主要从事光伏能源科技

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）。中方财团通过二级全资子公司中鑫配售电间接持有其100%股权。

(27) 马鞍山鑫玖新能源科技有限公司

马鞍山鑫玖新能源科技有限公司成立于2019年9月27日,注册资本500万元,注册地址为马鞍山市雨山区永丰河路391号,主要从事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）。中方财团通过二级全资子公司中鑫配售电间接持有其80%股权。

本公司控股股东中方财团控制的企业最近一年及一期的基本财务数据(母公司)如下:

单位:元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
中鑫发展	2018.12.31/ 2018年度	552,174,250.31	551,867,870.49	-2,598,097.94	天衡苏审字(2019)00088号
	2019.6.30/ 2019年1-6月	551,392,662.10	551,386,852.21	-481,016.26	未经审计
中鑫配售电	2018.12.31/ 2018年度	39,121,102.29	21,336,430.16	736,211.48	天衡苏审字(2019)00090号
	2019.6.30/ 2019年1-6月	113,391,970.04	62,651,364.30	1,419,410.80	未经审计
上杭县伟光新能源科技有限公司	2018.12.31/ 2018年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019年1-6月	-	-	-	-
南通首佳能源科技有限公司	2018.12.31/ 2018年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019年1-6月	-	-	-	-
太仓北港电力能源有限公司	2018.12.31/ 2018年度	2,101,624.77	497,404.77	-653.09	天衡苏审字(2019)00085号
	2019.6.30/ 2019年1-6月	6,730,581.69	1,895,259.96	397,855.19	未经审计
苏州北江电力能源有限公司	2018.12.31/ 2018年度	3,293,402.20	498,551.72	-122.83	天衡苏审字(2019)00084号
	2019.6.30/ 2019年1-6月	3,204,034.74	1,058,243.25	239,691.53	未经审计
苏州鑫北致同光伏能源有限公司	2018.12.31/ 2018年度	717,658.45	509,637.61	9,637.61	天衡苏审字(2019)00082号
	2019.6.30/ 2019年1-6月	1,226,253.50	532,572.04	22,934.43	未经审计
苏州鑫北源汇	2018.12.31/	4,240,587.33	495,517.33	-4,482.67	天衡苏审字(2019)

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
电力能源有限公司	2018 年度				00083 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	2,725,574.22	657,723.28	162,205.95	未经审计
扬州鑫北伟创能源发展有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
江苏大器共成苏鑫能源发展有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
苏州鑫北展业新能源有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	15,213,712.17	500,953.96	953.96	天衡苏审字（2019） 00086 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	14,438,327.18	1,198,784.53	697,830.57	未经审计
苏州工业园区鑫北正帆新能源有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	29,835.70	-164.30	-164.30	天衡苏审字（2019） 00080 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	1,847,360.61	499,678.14	-157.56	未经审计
南京中鑫旺新能源有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	2,699,967.11	499,967.11	-32.89	天衡苏审字（2019） 00081 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	7,548,320.93	497,073.51	-2,893.60	未经审计
上海沃储能源科技有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
溧阳市图南新能源科技有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	2,439,380.58	498,945.98	-1,054.02	未经审计
太仓中鑫新能源有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	2,134,043.80	499,043.80	-956.20	未经审计
常州市鑫和阳新能源有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	1,147.21	-852.79	-852.79	未经审计
东台中鑫光伏有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
苏州中鑫旺储能科技有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
溧阳市鑫金新能源有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-



公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
广州连和新能源有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
昆山鑫桥新能源科技有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
泰州市锦晟清洁能源科技有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
南京大器共成红鑫能源发展有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
无锡鑫美新能源有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
太仓鑫建隆新能源有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-
马鞍山鑫玖新能源科技有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-

注：上表中财务数据为空部分为各公司自注册成立至各期末尚未开展业务，尚无财务数据。

## 2、实际控制人园区国控控制的其他企业

截至本招股说明书签署之日，除中方财团外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，基本情况如下：

### (1) 苏州工业园区机关事务管理中心

苏州工业园区机关事务管理中心成立于 1998 年 7 月 7 日，注册资本 473.95 万元，实收资本 473.95 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道 999 号现代大厦，主营业务为物业管理、餐饮服务（限分支机构）、汽车租赁、礼品营销、房屋租赁（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）。园区国控持有其 100% 的股权。

### (2) 苏州工业园区疾病防治中心

苏州工业园区疾病防治中心成立于 1994 年 6 月 1 日，注册资本 500 万元，

实收资本 500 万元，注册地址为苏州工业园区苏虹西路 200 号，主营业务为疾病预防控制、妇幼保健、计划生育指导、健康体检、健康咨询培训、消毒杀虫、职业卫生技术服务、检验检测（食品级食品相关产品、健康相关产品、水质、场所、水产品、农产品等检测、医学检验）（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）。园区国控持有其 100% 的股权。

#### （3）苏州工业园区公共交通有限公司

苏州工业园区公共交通有限公司成立于 2006 年 2 月 20 日，注册资本 10,500 万元，实收资本 10,500 万元，注册地址为苏州工业园区独墅湖大道 600 号，主营业务为公共汽车客运；自有房屋出租；设计、制作：路牌、灯箱、车身、候车亭广告；代理、发布自有媒体广告（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）。园区国控通过直接控制的苏州工业园区市政服务集团有限公司持有其 90.29% 的股权。

#### （4）苏州物流中心有限公司

苏州物流中心有限公司成立于 1997 年 8 月 6 日，注册资本 119,629.14 万元，实收资本 119,629.14 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道 66 号，主营业务为货物专用运输（集装箱），普通货运；制售中式快餐，不含冷菜、生食海产品、裱花蛋糕；批发预包装食品；二、三类医疗器械（不含塑形角膜接触镜、植入性医疗器械和体外诊断试剂）；货物存储及咨询服务、设备租赁；保税仓储；物业管理；销售日用百货、家具、电子产品、纺织品、机电产品、电器、汽车零部件；自营和代理各类商品和技术的进出口；承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务；旅游信息咨询，展览展示服务，物流培训咨询；接受委托从事动产抵押物监管的服务；销售：电子器材、有色金属、矿产品、化工原料及产品、一类医疗器械；木托盘、木容器的生产加工；自有房屋租赁（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）。园区国控持有其 85.16% 的股权。

#### （5）苏州工业园区报关有限公司

苏州工业园区报关有限公司成立于 1996 年 3 月 15 日，注册资本 1,000 万元，实收资本 1,000 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道 66 号综合保税大厦 21 层 2101 室，主营业务为普通货运、货物专用运输（急装箱、冷藏保鲜）；报关；办理进出口货物和进出境运输工具的报关、代理报检手续、代办相关证照、代办

缴税，并提供相关的咨询服务；承办陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品、国际运输代理业务，包括：揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报检、保险、相关运输咨询业务；国内货运代理；物流行业计算机软件设计、开发、制作；物流企业计算机系统及系统集成的技术咨询、技术服务；物流行业数据分析处理服务；企业管理及咨询服务。（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）。园区国控通过间接控制的苏州得尔达国际物流有限公司持有其 100% 的股权。

#### （6）苏州得尔达国际物流有限公司

苏州得尔达国际物流有限公司（以下简称“得尔达物流”）成立于 2005 年 4 月 18 日，注册资本 7,200 万元，实收资本 7,200 万元，注册地址为苏州工业园区唯胜公路物流大厦，主营业务为报关；普通货运；承办海运、陆运、空运进出口货物的国际货物运输代理业务，包括：揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报检、保险、相关运输咨询业务；保税仓储；物流咨询服务，转口贸易、进出口贸易、保税上门维修检测（限综合保税区内）；自有仓库及设备租赁；货物的分拣、整理、吹洗（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）。园区国控通过控股的苏州物流中心有限公司持有其 75% 的股权。

#### （7）苏州工业园区航港物流有限公司

苏州工业园区航港物流有限公司成立于 2009 年 11 月 12 日，注册资本 7,000 万元，实收资本 7,000 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道 88 号，主营业务为普通货运；综合货运站（场）（仓储）；批发与零售；预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；进出口货物（包括集装箱）在综保区口岸内理货服务，搬运装卸服务，有关搬运装卸及普通货运的咨询；承办陆运、空运、海运进出口货物的国际运输代理业务；货物储存及咨询服务；设备租赁；保税仓储；自营和代理各类商品和技术的进出口；物流信息软件开发及管理咨询；展览展示服务，物流信息咨询；自有房屋出租；销售：日用百货、化妆品、卫生用品、针纺织品、电子产品、汽车配件、木材、五金交电、机械产品及配件、非危险化工产品、机电产品、包装材料、鲜活食用农产品（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）。园区国控通过间接控制的苏州得尔达国际物流有限公司持有其 100% 的股权。

(8) 苏州工业园区物流信息平台有限公司

苏州工业园区物流信息平台有限公司成立于 2010 年 3 月 19 日，注册资本 1,000 万元，实收资本 1,000 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道 88 号现代物流大厦 3 层 311 室，主营业务为计算机软件系统设计、开发、销售、运营及售后服务；计算机系统集成；通讯设备、电子信息产品销售和服务；技术经济信息咨询；计算机软件租赁；货物及技术的进出口业务；供应链管理服务；高新技术开发及咨询；机房租赁；接受委托从事动产质押物监管服务；电子产品交易。园区国控通过直接控制的苏州物流中心有限公司持有其 100% 的股权。

(9) 苏州纳米科技发展有限公司

苏州纳米科技发展有限公司成立于 2010 年 9 月 1 日，注册资本 146,900 万元，实收资本 146,900 万元，注册地址为苏州工业园区金鸡湖大道 99 号苏州纳米城中北区 23 幢综合楼，主营业务为开发建设管理纳米技术相关载体（不含房地产开发项目）；自有房屋租赁；提供以纳米技术为主的高新科技企业技术服务平台，对相关项目和产业提供管理、咨询；会议展览服务，非学历职业技能培训；对纳米技术项目进行投资；销售：实验室耗材、器材及仪器设备、办公设备；停车场管理；以服务外包方式从事软件开发、销售办公室设备及耗材，并提供相关售后服务；承接弱电工程、建筑智能化工程；提供物业管理服务。（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）。园区国控持有其 100% 的股权。

苏州纳米科技发展有限公司（以下简称“纳米科技”）法定代表人由张希军变更为张淑梅。2018 年 8 月 2 日，纳米科技办理完毕法定代表人的工商变更登记手续。

(10) 苏州工业园区纳米产业技术研究院有限公司

苏州工业园区纳米产业技术研究院有限公司成立于 2011 年 9 月 5 日，注册资本 16,500 万元，实收资本 16,500 万元，注册地址为苏州工业园区金鸡湖大道 99 号苏州纳米城中北区 23 幢 3 楼，主营业务为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；从事相关设备的进出口业务；设计、加工（中试）、销售：纳米技术相关产品，并提供相关服务；微纳制造的相关设备租赁服务；微机电器件的制造（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）。园区国控通过直接控制的苏州纳米科技发展有限公司持有其 93.94% 的股权。

(11) 苏州工业园区启纳创业投资有限公司

苏州工业园区启纳创业投资有限公司成立于 2011 年 7 月 13 日，注册资本 5,000 万元，实收资本 5,000 万元，注册地址为苏州工业园区金鸡湖大道 99 号苏州纳米城中北区 23 幢综合楼，主营业务为创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构（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）。园区国控通过直接控制的苏州纳米科技发展有限公司持有其 100% 的股权。

(12) 伊犁得尔达国际物流有限公司

伊犁得尔达国际物流有限公司成立于 2012 年 4 月 23 日，注册资本 500 万元，实收资本 500 万元，注册地址为新疆伊犁州霍尔果斯口岸工业园区上海路以西东部产业转移园标准厂房二楼 201 号，主营业务为国际货运代理；仓储；商务咨询服务；货物与技术的进出口业务，并开展边境小额贸易。园区国控通过间接控制的苏州得尔达国际物流有限公司持有其 100% 的股权。

(13) 苏相国际物流（苏州）有限公司

苏相国际物流（苏州）有限公司成立于 2012 年 11 月 22 日，注册资本 500 万元，实收资本 500 万元，注册地址为苏州相城经济开发区漕湖大厦 1512-1513 室，主营业务为承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽运、托运、订舱、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检；仓储（不含危险品）；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（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；批发；预包装食品（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）。园区国控通过间接控制的苏州得尔达国际物流有限公司持有其 100% 的股权。

2018 年 3 月 23 日，苏相物流企业住所由“苏州相城经济开发区漕湖大厦 1512-1513 室”变更为“苏州相城经济技术开发区漕湖街道漕湖产业园朝阳工业坊 B8 厂房”。2018 年 6 月 29 日，苏相物流经营范围变更为“承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽运、托运、订舱、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检；仓储（不含危险品）；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（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；销售：食品、工业润滑油。（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)”,并办理完毕经营范围变更的工商变更登记手续。

(14) 苏州漕湖物流园开发有限公司

苏州漕湖物流园开发有限公司成立于 2013 年 3 月 25 日,注册资本 4,800 万元,实收资本 4,800 万元,注册地址为苏州相城经济开发区漕湖产业园朝阳工业坊 B8 厂房,主营业务为物流园开发,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(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。园区国控通过直接控制的苏州物流中心有限公司持有其 100%的股权。

(15) 西安得尔达物流有限公司

西安得尔达物流有限公司成立于 2013 年 8 月 12 日,注册资本 500 万元,实收资本 500 万元,注册地址为西安市高新综合保税区通关服务中心主楼 607 室,主营业务为物流咨询服务;海上、航空、陆路的国际货运代理业务;保险、相关运输的咨询服务;集装箱拼箱、拆箱;仓库及设备租赁;货物与技术的进出口经营(国家限制和禁止进出口的货物和技术除外)。(以上经营范围除国家规定的专控及前置许可证项目)。园区国控通过间接控制的苏州得尔达国际物流有限公司持有其 100%的股权。

(16) 苏州工业园区市政服务集团有限公司

苏州工业园区市政服务集团有限公司成立于 2013 年 11 月 14 日,注册资本 12,000 万元,实收资本 12,000 万元,注册地址为苏州工业园区苏州大道东 289 号广融大厦 11 楼,主营业务为市政道路、桥梁、管道、河道的维护、整治;垃圾清运、废旧物资处理;园林及绿化养护、路灯维护、经营性停车(不含占用机动车或非机动车道)、物业管理及相关咨询服务(以上凡涉及资质的按资质证经营);提供城市照明设施的管理保障、监控、维护;喷泉水景设施维护、管理;路灯广告维护、管理;照明建设项目可行性研究与技术咨询;接受政府部门下达的城市照明设施配套建设任务及路灯安装代办业务;设备租赁;房屋及场地租赁;对公共交通进行投资管理;资产管理;水产、水利设施的安装、运行、维护及管理。(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)。园区国控持有其 100%的股权。

(17) 苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司

苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司成立于 1999 年 6 月 3 日，注册资本 500 万元，实收资本 500 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道东 999 号现代大厦，主营业务为为园区机关提供物业管理服务；停车场管理；汽车租赁；零售：食品、日用百货、文体用品、玩具、鞋帽服装、针纺织品、家居用品、家用电器、五金交电、工艺美术品、通讯器材、卷烟、雪茄烟。（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）。园区国控通过直接控制的苏州工业园区机关事务管理中心持有其 100% 的股权。

#### （18）苏州敏创智慧健康科技发展有限公司

苏州敏创智慧健康科技发展有限公司成立于 2018 年 1 月 15 日，注册资本 12,000 万元，实收资本 12,000 万，注册地址为苏州工业园区金鸡湖大道 99 号苏州纳米城中北区 23 幢综合楼，主营业务为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；停车场管理；物业管理服务；代收水电费；停车场管理；物业管理服务；代收水电费。（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）。园区国控通过直接控制的苏州纳米科技发展有限公司持有其 100% 的股权。

#### （19）松桃物通咨询有限公司

松桃物通咨询有限公司成立于 2018 年 1 月 3 日，注册资本为 100 万元，实收资本 100 万元，注册地址为贵州省铜仁市松桃苗族自治县蓼皋街道七星大道行政中心三楼，主营业务为物流信息咨询、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。园区国控通过直接控制的苏州物流中心有限公司持有其 100% 的股权。

#### （20）苏州跨境电子商务有限公司

苏州跨境电子商务有限公司成立于 2017 年 6 月 26 日，注册资本为 2,000 万元，实收资本 20 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道 66 号 4 楼 401 室，主营业务为电子商务技术开发；计算机软件研发、设计、租赁、销售；计算机系统集成；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。园区国控通过直接控制的苏州物流中心有限公司持有其 65% 的股权。

#### （21）苏州工业园区新惠巴士有限公司

苏州工业园区新惠巴士有限公司成立于 2018 年 4 月 13 日，注册资本为 3000

万元，实收资本 3,000 万元，注册地址为苏州工业园区玲珑街 62 号，主营业务为客运服务；公交场站管理、租赁、维护；公交充电桩管理、维护。园区国控通过直接控制的苏州工业园区市政服务集团有限公司持有其 100% 的股权。

(22) 苏州工业园区得创通物流有限公司

苏州工业园区得创通物流有限公司成立于 2019 年 3 月 25 日，注册资本为 300 万元，实收资本 0 万元，注册地址为苏州工业园区祁村路 8 号贸易功能园 A4 仓库，主营业务为道路货运经营、仓储服务（不含冷库）；承办海运、陆运进出口货物的国际运输代理业务,包括:揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、报检、保险及相关的咨询服务；报关服务；物流信息咨询；转口贸易；自有仓库及设备租赁。园区国控通过间接控制的苏州得尔达国际物流有限公司持有其 100% 的股权。

本公司实际控制人园区国控直接或间接控制的企业最近一年及一期的基本财务数据（母公司）如下：

单位：元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
苏州工业园区机关事务管理中心	2018.12.31/ 2018 年度	112,672,523.37	57,210,616.87	4,804,754.95	恒安会报审 (2019) 5002 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	132,404,817.49	56,362,792.74	-176,270.28	未经审计
苏州工业园区疾病预防控制中心	2018.12.31/ 2018 年度	79,604,576.72	45,167,079.41	6,338,607.72	苏万隆审字 (2019)第 1-0160 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	75,453,329.18	46,158,004.43	2,892,507.34	未经审计
苏州工业园区公共交通有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	444,379,546.74	99,953,828.08	2,692,104.22	天恒苏审字 (2019) 00143 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	439,840,610.62	53,049,643.45	-45,993,786.72	未经审计
苏州物流中心有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	1,840,751,722.37	1,233,877,012.86	18,104,901.23	苏诚审字(2019) 第 0202 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	1,810,212,106.77	1,259,895,035.64	38,393,952.94	未经审计
苏州工业园区报关有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	66,605,054.88	31,260,867.35	14,269,170.73	苏诚审字(2019) 第 0213 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	56,394,991.24	24,231,165.98	7,239,369.36	未经审计
苏州得尔达国际物流有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	298,474,038.47	202,343,709.95	22,938,771.68	苏诚审字(2019) 第 0209 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	279,378,599.45	234,116,520.94	31,772,810.99	未经审计



公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
苏州工业园区航港物流有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	166,578,629.51	115,889,609.03	7,017,732.31	苏诚审字（2019） 第 0205 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	145,241,701.39	113,567,671.12	3,292,247.94	未经审计
苏州工业园区物流信息平台有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	21,075,359.76	6,258,062.13	2,319,409.14	苏诚审字（2019） 第 0207 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	21,516,131.49	6,461,791.02	203,728.89	未经审计
苏州纳米科技发展有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	2,109,520,136.32	1,324,645,534.97	32,166,540.98	金鼎会审字 [2019]第 1042 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	2,141,849,352.92	1,325,886,550.11	1,080,224.53	未经审计
苏州工业园区纳米产业技术研究院有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	191,001,723.11	80,222,213.47	35,214.79	金鼎会审字 [2019]第 1039 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	205,191,328.41	76,977,425.58	-3,244,787.89	未经审计
苏州工业园区启纳创业投资有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	48,196,096.49	47,880,042.00	-2,317,973.06	金鼎会审字 [2019]第 1040 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	47,854,347.44	47,563,386.50	-312,097.50	未经审计
伊犁得尔达国际物流有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	4,910,623.89	4,910,623.89	-35,752.62	未经审计
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	4,894,974.39	4,894,974.39	-15,649.50	未经审计
苏相国际物流（苏州）有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	46,601,074.79	6,957,305.67	432,676.48	苏诚审字（2019） 第 0006 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	44,537,502.42	6,967,391.52	10,085.85	未经审计
苏州漕湖物流园开发有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	47,589,637.48	47,589,637.48	-307,098.10	苏诚审字（2019） 第 0204 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	47,591,517.31	47,591,517.31	1,879.83	未经审计
西安得尔达物流有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	4,440,183.07	4,169,222.16	3,784.71	苏诚审字（2019） 第 0208 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	4,323,783.97	4,192,740.49	23,518.33	未经审计
苏州工业园区市政服务集团有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	178,774,648.21	122,136,282.85	8,382,899.79	天恒苏审字 (2019) 00142 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	185,421,802.46	122,978,425.34	842,142.49	未经审计
苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	12,049,530.74	4,605,430.84	116,650.08	恒安会报审 (2019) 5001 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	7,500,951.58	5,726,038.64	-29,392.20	未经审计
苏州敏创智慧健康科技发展有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	233,499,118.76	117,672,337.88	-2,327,662.12	金鼎会审字 [2019]第 1041 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	229,282,023.81	116,244,378.97	-1,427,958.91	未经审计

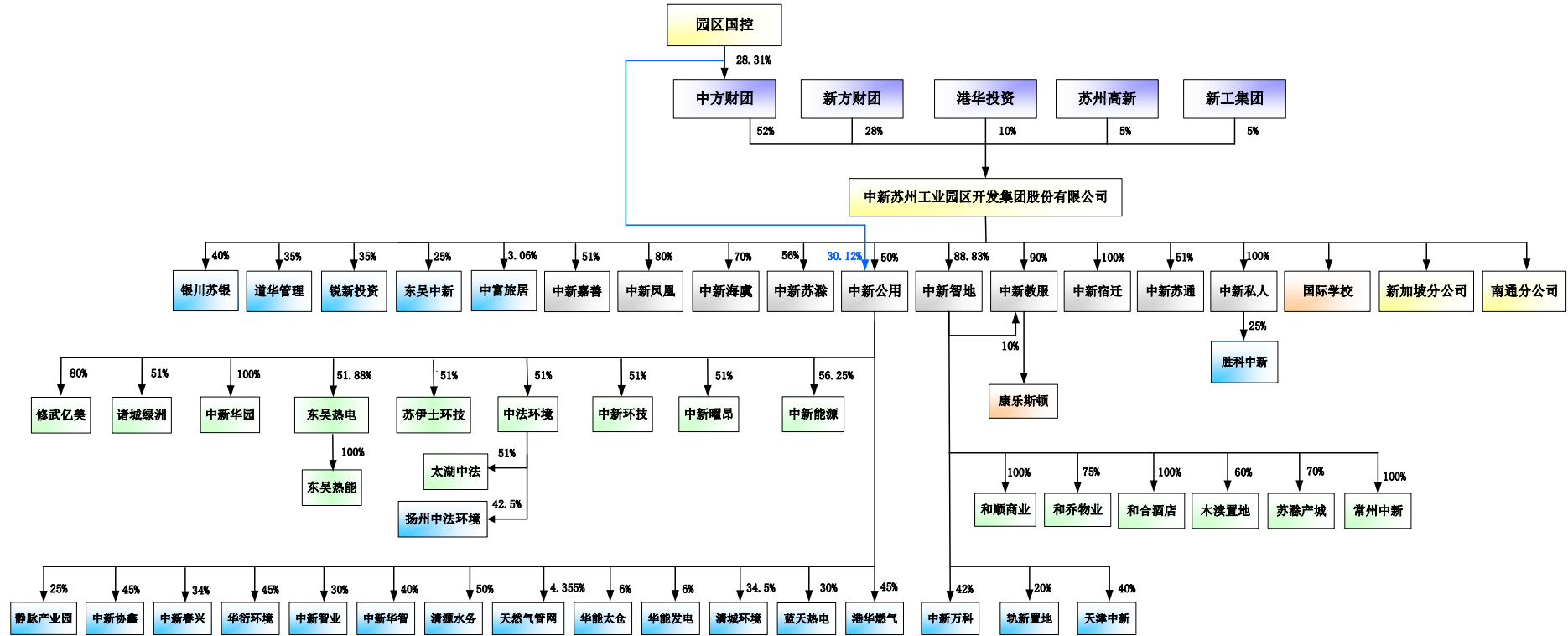
公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
松桃物通咨询有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	984,733.44	984,733.44	-15,266.56	苏诚审字（2019） 第 0205 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	977,096.95	977,096.95	-7,636.49	未经审计
苏州跨境电子商务有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	43,436,671.72	13,987,844.19	-5,131,000.95	苏万隆审字 （2019）第 7-0102 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	33,806,870.82	11,363,702.70	-2,624,141.49	未经审计
苏州工业园区新惠巴士有限公司	2018.12.31/ 2018 年度	126,302,933.52	29,411,234.06	-596,597.18	天恒苏审字 （2019）00144 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	112,362,300.21	25,497,281.76	-3,969,556.33	未经审计
苏州工业园区得创通物流有限公司（注）	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	198,394.22	198,394.22	-1,605.78	未经审计

注：苏州工业园区得创通物流有限公司系 2019 年 3 月成立，故无 2018 年的财务数据。

#### （四）主要股东和实际控制人持有的公司股票被抵押、质押或冻结的情况

截至本招股说明书签署之日，本公司主要股东和实际控制人所直接或间接持有的本公司股票没有被抵押、质押或冻结的情况。

## 六、发行人的控股子公司、参股公司及职能部门



截至本招股说明书签署日，本公司共有 10 家直接控股子公司，17 家间接控股子公司，2 家公司举办的非公司制法人，23 家参股公司，1 家海外分支机构，1 家境内分公司。

本公司控股及参股公司基本情况如下：

## （一）本公司的控股子公司

### 1、直接控股子公司

#### （1）中新智地苏州工业园区有限公司

成立时间：2001 年 4 月 18 日

注册资本：120,000 万元

实收资本：120,000 万元

法定代表人：马晓冬

注册地址：苏州工业园区月亮湾路 15 号 1 幢 2301、2401

主营业务：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）

截至本招股说明书签署之日，中新智地股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	106,600	88.83
2	兆润控股（原名地产公司）	13,400	11.17
	合计	120,000	100.00

中新智地的历史沿革如下：

中新智地由发行人与兆润控股（原名地产公司）共同出资设立，设立时中新智地注册资本为 10,000 万元，其中发行人以货币出资 8,000 万元，持有中新智地

80%的股权，兆润控股（原名地产公司）以货币出资 2,000 万元，持有中新智地 20%的股权。江苏华星会计师事务所有限公司对于本次出资出具了“华星会验字[2001]054 号”《验资报告》，截至 2001 年 4 月 16 日，中新智地的注册资本已足额缴纳。2001 年 4 月 18 日，中新智地办理完毕工商登记手续。

经中新智地 2002 年第一次股东会通过，中新智地注册资本由 10,000 万元增加至 33,000 万元，新增的 23,000 万元注册资本由发行人认购 15,100 万元，兆润控股（原名地产公司）认购 7,900 万元，均以现金认购且认购价格与所认购的增资相等。本次增资完成后，发行人持有中新智地 70%的股权，兆润控股（原名地产公司）持有中新智地 30%的股权。江苏华星会计师事务所有限公司对于本次增资出具了“华星会验字[2002]0118 号”《验资报告》，截至 2002 年 3 月 8 日，中新智地的新增注册资本已足额缴纳。2002 年 3 月 22 日，中新智地办理完毕工商变更手续。

经中新智地于 2003 年 5 月 16 日召开的股东会通过，中新智地注册资本由 33,000 万元增加至 39,600 万元，新增的 6,600 万元注册资本由发行人单方以现金认购，认购价格与新增注册资本相等。本次增资完成后，发行人持有中新智地 75%的股权，兆润控股（原名地产公司）持有中新智地 25%的股权。江苏华星会计师事务所有限公司对于本次增资出具了“华星会验字[2003]0431 号”《验资报告》，截至 2003 年 5 月 19 日，中新智地的新增注册资本已足额缴纳。2003 年 5 月 27 日，中新智地办理完毕工商变更手续。

经中新智地于 2003 年 8 月 20 日召开的股东会通过，中新智地注册资本由 39,600 万元增加至 60,000 万元，新增 20,400 万元注册资本由发行人认购 18,300 万元，兆润控股（原名地产公司）认购 2,100 万元，均以现金认购且认购价格与所认购的增资相等。本次增资完成后，发行人持有中新智地 80%的股权，兆润控股（原名地产公司）持有中新智地 20%的股权。苏州立信会计师事务所有限公司对于本次增资出具了“苏立信会验字[2003]3358 号”《验资报告》，截至 2003 年 9 月 4 日，中新智地的新增注册资本已足额缴纳。同日，中新智地办理完毕工商变更手续。2003 年 9 月 9 日，中新智地办理完毕工商变更手续。

经中新智地于 2006 年 2 月 7 日召开的股东会通过，中新智地注册资本由 60,000 万元增加至 120,000 万元，新增的 60,000 万元注册资本由发行人以 18,536

万元现金和评估价值为 40,064 万元的土地使用权认购其中的 58,600 万元，剩余 1,400 万元新增注册资本由兆润控股（原名地产公司）以现金认购。发行人作为出资的土地使用权由苏州工业园区信和房地产评估有限公司进行评估，并出具“苏工园信和评工报（2006）号第 30 号”《估价报告书》。江苏华星会计师事务所有限公司对于本次增资出具了“华星会验字[2006]0042 号”验资报告，截至 2006 年 2 月 10 日，中新智地的新增注册资本已足额缴纳。本次增资完成后，发行人持有中新智地 88.83% 的股权，兆润控股（原名地产公司）持有中新智地 11.17% 的股权。2006 年 2 月 17 日，中新智地办理完毕工商变更手续。

经中新智地于 2013 年 7 月 2 日召开的股东会决议通过，中新智地的营业期限由“二十年”变更为“长期”。2013 年 7 月 16 日，中新智地办理完毕工商变更手续。

经中新智地股东会审议通过，2019 年 4 月 16 日苏州工业园区市场监督管理局出具《公司准予变更登记通知书》，中新智地变更经营范围为“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；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）”。

经中新智地股东会审议通过，2019 年 8 月 20 日苏州工业园区市场监督管理局出具《公司准予变更登记通知书》，中新智地变更经营范围为“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）”，公司名称由“中新苏州工业园区置地有限公司”更名为“中新

智地苏州工业园区有限公司”。

(2) 中新苏州工业园区国际教育服务有限公司

成立时间：2006年3月13日

注册资本：500万元

实收资本：500万元

法定代表人：叶敦德（YAP TONG TECK）

注册地址：苏州工业园区钟南街208号

主营业务：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。（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）

中新教育由发行人与中新智地以现金共同发起设立，设立时的注册资本为500万元，其中发行人出资450万元，中新智地出资50万元。苏信联合会计师事务所出具“苏信验字（2006）第67号”《验资报告》，中新教育的注册资本已足额缴纳。2006年3月13日，中新教育办理完毕工商登记手续。

截至本招股说明书签署之日，中新教育股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	450	90.00
2	中新智地	50	10.00
	合计	500	100.00

(3) 中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司

成立时间：1996年9月28日

注册资本：121,000万元

实收资本：121,000万元

法定代表人：王广伟

注册地址：苏州工业园区月亮湾路15号1幢2501室

主营业务：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；自有房产租赁。（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）

截至本招股说明书签署之日，中新公用股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	60,500	50.00
2	园区国控	36,447	30.12
3	兆润控股（原名地产公司）	19,513	16.13
4	园区经发	4,540	3.75
	<b>合计</b>	<b>121,000</b>	<b>100.00</b>

中新公用的历史沿革如下：

中新公用前身苏州工业园区公用事业发展有限公司，为园区经发和苏州工业园区公用事业总公司出资设立的有限责任公司。设立时的注册资本为 3,000 万元，其中园区经发以货币出资 2,400 万元，持有中新公用 80% 的股权，苏州工业园区公用事业总公司以货币出资 600 万元，持有中新公用 20% 的股权。江苏华星会计师事务所出具“华星会验字（96）065 号”《验资报告》，该公司的注册资本已足额缴纳。1996 年 9 月 28 日，办理完毕工商登记手续。

2000 年 8 月 2 日，经该公司股东会审议通过，同意注册资本由 3,000 万元增加至 5,000 万元，新增的 2,000 万元由园区经发认购，认购价格与新增注册资本相同。同时，由于苏州工业园区公用事业总公司更名为苏州工业园区国有资产经营公司（经中共苏州工业园区工委、苏州工业园区管委会批准）。本次增资完成后，园区经发持有中新公用 88% 的股权，苏州工业园区国有资产经营公司持有中新公用 12% 的股权。江苏华星会计师事务所出具“华星会验一字（2000）081 号”《验资报告》，该公司的注册资本已足额缴纳，2000 年 8 月 11 日，办理完毕工商变更手续。

经该公司 2002 年第一次股东会审议通过，同意注册资本由 5,000 万元增加至 38,000 万元，新增的 33,000 万元分别由苏州工业园区国有资产经营公司认购 26,990 万元，发行人认购 350 万元，兆润控股（原名地产公司）认购 5,660 万元，认购价格与新增注册资本相同；同意该公司更名为苏州工业园区市政公用发展集团有限公司。江苏华星会计师事务所出具“华星会验（2002）847 号”《验资报告》，该公司的注册资本已足额缴纳。2002 年 10 月 12 日，办理完毕工商变更手续。本次增资后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区国有资产经营公司	275,900,000	72.61



序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
2	兆润控股（原名地产公司）	56,600,000	14.89
3	园区经发	44,000,000	11.58
4	中新集团	3,500,000	0.92
	<b>合计</b>	<b>380,000,000</b>	<b>100.00</b>

2003年9月18日，经该公司2003年第一次股东会审议通过，同意注册资本由38,000万元增加至64,200万元，新增的26,200万元分别由兆润控股（原名地产公司）认购21,903万元，苏州工业园区国有资产经营公司认购4,157万元，园区经发认购140万元，认购价格与新增注册资本相同。江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验（2003）0911号”《验资报告》，该公司的注册资本已足额缴纳。2003年9月30日，办理完毕工商变更手续。本次增资后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区国有资产经营公司	317,470,000	49.45
2	兆润控股（原名地产公司）	275,630,000	42.93
3	园区经发	45,400,000	7.07
4	中新集团	3,500,000	0.55
	<b>合计</b>	<b>642,000,000</b>	<b>100.00</b>

2004年3月11日，经该公司临时股东会审议通过，同意注册资本由64,200万元增加至66,400万元，新增的2,200万元全部由兆润控股（原名地产公司）认购，认购价格与新增注册资本相同。江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验（2004）0220号”《验资报告》，该公司的注册资本已足额缴纳。2004年6月15日，办理完毕工商变更手续。本次增资后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区国有资产经营公司	317,470,000	47.81
2	兆润控股（原名地产公司）	297,630,000	44.82
3	园区经发	45,400,000	6.84
4	中新集团	3,500,000	0.53
	<b>合计</b>	<b>664,000,000</b>	<b>100.00</b>

2005年4月，经该公司股东会审议通过，同意注册资本由66,400万元增加

至 80,600 万元，新增的 14,200 万元分别由兆润控股（原名地产公司）认购 9,500 万元，园区国控（苏州工业园区国有资产经营公司于 2005 年 3 月更名为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司）认购 4,700 万元，认购价格与新增注册资本相同。江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验（2005）0162 号”《验资报告》，该公司的注册资本已足额缴纳。2005 年 4 月 22 日，办理完毕工商变更手续。本次增资后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
1	兆润控股（原名地产公司）	392,630,000	48.71
2	园区国控	364,470,000	45.22
3	园区经发	45,400,000	5.63
4	中新集团	3,500,000	0.44
	<b>合计</b>	<b>806,000,000</b>	<b>100.00</b>

2005 年 8 月 2 日，经该公司股东大会审议通过，同意注册资本由 80,600 万元增加至 121,000 万元，新增的 40,400 万元分别由发行人认购 26,450 万元，兆润控股（原名地产公司）认购 13,950 万元，认购价格与新增注册资本相同；同意发行人受让兆润控股（原名地产公司）持有中新公用 27.85% 股权，具体过程详见本招股说明书“第五节发行人基本情况之三之（二）重大资产重组行为和重大资产变化”。本次增资及股权转让完成后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	60,500	50.00
2	园区国控	36,447	30.12
3	兆润控股（原名地产公司）	19,513	16.13
4	园区经发	4,540	3.75
	<b>合计</b>	<b>121,000</b>	<b>100.00</b>

2007 年 11 月 15 日，经该公司股东大会审议通过，同意公司名称变更为中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司。2007 年 12 月 12 日，办理完毕工商变更手续。

#### （4）中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司

中新宿迁系本公司的全资子公司，由发行人以现金独资发起设立，设立时的注册资本 2,000 万元。宿迁信德联合会计师事务所出具“信德会所验（2008）143

号”《验资报告》，中新宿迁的注册资本已足额缴纳。2008年7月23日，中新宿迁办理完毕工商登记手续。

2011年5月19日，中新宿迁注册资本由2,000万元增至10,000万元，发行人全额认购新增注册资本8,000万元。2011年5月20日，中新宿迁完成本次增资的工商登记变更手续。

2011年10月18日，经中新宿迁股东决议决定，中新宿迁注册资本由10,000万元增加到20,000万元。宿迁天园联合会计师事务所出具“天园验字（2011）407号”《验资报告》，中新宿迁的注册资本已足额缴纳。2011年10月24日，中新宿迁完成本次增资的工商登记变更手续。

2018年9月，中新宿迁注册资本由20,000万元减少至1,000万元，减资后中新集团出资1,000万元，持股100%。2018年9月14日，中新宿迁完成本次减资的工商登记变更手续。

其基本情况如下：

成立时间：2008年7月23日

注册资本：1,000万元

实收资本：1,000万元

法定代表人：赵志松

注册地址：宿迁市苏州宿迁工业园区苏宿工业坊二楼

主营业务：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

为了开发苏州南通合作项目—苏通科技产业园，2009年4月25日，发行人与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了《成立开发公司的合资协议》，约定三方按51%、39%、10%的比例出资设立中新苏通。根据南通普发会计师事务所有限公司出具“通普会验字（2009）155号”《验资报告》，南通大华联合会计师事务所出具“通大华会内验（2010）006号”、“通大华会内验（2010）033号”《验资报告》，中新苏通的注册资本已足额缴纳。2009年5月20日，中新苏通办理完毕工商登记手续。

2019年4月11日，中新苏通股东南通经济技术开发区总公司更名为南通经济技术开发区控股集团有限公司。2019年5月8日，中新苏通办理完毕工商登记手续。

其基本情况如下：

成立时间：2009年5月20日

注册资本：50,000万元

实收资本：50,000万元

法定代表人：赵志松

注册地址：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：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）

截至本招股说明书签署之日，中新苏通股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	25,500	51.00
2	南通经济技术开发区控股集团有限公司	19,500	39.00
3	江苏省农垦集团有限公司	5,000	10.00
	<b>合计</b>	<b>50,000</b>	<b>100.00</b>

(6) 中新苏滁（滁州）开发有限公司

中新苏滁系本公司与滁州市城市建设投资有限公司根据滁州市人民政府与中新集团于2012年4月16日签订的《项目合作商务总协议》按56%、44%的比例货币出资设立，设立时的注册资本80,000万元。安徽省人民政府于2012年8月13日出具《安徽省人民政府关于同意设立苏滁现代产业园的批复》，同意设立苏滁现代产业园，享受省级开发区各项政策，规划控制面积为36平方公里。滁州市发展和改革委员会于2012年9月5日出具《关于苏滁现代产业园首期基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，苏滁现代产业园已由安徽省人民政府批准设立，同意实施苏滁现代产业园首期基础设施建设项目，项目估算总投资20亿元。滁州时中会计师事务所出具“时中验字（2012）122号”《验资报告》，确认中新苏滁的首期注册资本32,000万元已经缴纳完毕。2012年4月27日，中新

苏滁办理完毕工商登记手续。2013年10月13日，滁州鸿基会计师事务所出具“滁鸿会验字[2013]129号”《验资报告》，确认中新苏滁的第二期注册资本48,000万元已于2013年10月11日缴纳完毕，至此中新苏滁累计实缴注册资本为80,000万元。

其基本情况如下：

成立时间：2012年4月27日

注册资本：80,000万元

实收资本：80,000万元

法定代表人：田雪鸽

注册地址：安徽省滁州市苏滁现代产业园徽州南路1999号国际商务中心11楼

主营业务：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；招商代理、实业投资、设备租赁。（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）

截至本招股说明书签署之日，中新苏滁股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	44,800	56.00
2	滁州市城市建设投资有限公司	35,200	44.00
	<b>合计</b>	<b>80,000</b>	<b>100.00</b>

(7) 中新海虞（常熟）新城镇开发有限公司

根据中新集团与常熟市人民政府于2013年9月26日签订的《海虞镇新型城镇化项目合作协议》以及常熟市海虞镇人民政府与中新集团于2013年9月26日签订的《海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，中新海虞系发行人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，设立时的注册资本30,000万元。江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验字[2013]174号”《验资报告》，确认中新海虞的首期注册资本6,000万元已经缴纳完毕。2013年10月17日，中新海虞办理完毕工商登记手续。

其基本情况如下：

成立时间：2013年10月17日

注册资本：30,000 万元

实收资本：6,000 万元

法定代表人：詹宇

注册地址：常熟市海虞镇府前路 68 号 1 幢

主营业务：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。（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）

截至本招股说明书签署之日，中新海虞股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	21,000	70.00
2	常熟市海虞镇资产经营投资公司	6,000	20.00
3	常熟市海虞镇王市农村经济发展投资有限公司	3,000	10.00
	<b>合计</b>	<b>30,000</b>	<b>100.00</b>

#### （8）中新凤凰（张家港）新城镇开发有限公司

根据中新集团与张家港市凤凰镇人民政府于 2014 年 10 月 31 日签订的《关于凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，中新凤凰系发行人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，设立时的注册资本 12,000 万元。2014 年 11 月 17 日，中新凤凰办理完毕工商登记手续。

其基本情况如下：

成立时间：2014 年 11 月 17 日

注册资本：12,000 万元

实收资本：12,000 万元

法定代表人：詹宇

注册地址：张家港市凤凰镇支山村

主营业务：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；咨询服务；招商代理；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）

截至本招股说明书签署之日，中新凤凰股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	9,600	80.00
2	张家港市凤凰发展有限公司	2,220	18.50
3	凤凰镇支山经济合作社	180	1.50
	<b>合计</b>	<b>12,000</b>	<b>100.00</b>

(9) 中新嘉善现代产业园开发有限公司

根据中新集团与嘉善县国有资产投资有限公司于 2018 年 12 月 29 日签订的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司与嘉善县国有资产投资有限公司关于成立开发公司的合资协议》，中新嘉善系发行人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，设立时的注册资本 196,000 万元。2018 年 12 月 29 日，中新嘉善办理完毕工商登记手续。

其基本情况如下：

成立时间：2018 年 12 月 29 日

注册资本：196,000 万元

实收资本：37,000 万元

法定代表人：尹健

注册地址：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：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，标准厂房及配套设施的开发与经营、咨询服务；招商服务、实业投资、设备租赁。（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）

截至本招股说明书签署之日，中新嘉善股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	99,960	51.00
2	嘉善县国有资产投资有限公司	96,040	49.00
	<b>合计</b>	<b>196,000</b>	<b>100.00</b>

(10) 中新工业园区开发私人有限公司

中新私人为在新加坡登记注册的境外法人，其基本情况如下：

成立时间：2019 年 7 月 1 日

注册资本：360,000 美元

实收资本：360,000 美元

住所：6 Temasek Boulevard #17-01 Suntec Tower Four Singapore (038986)

主营业务：管理咨询服务（综合）

截至本招股说明书签署之日，中新私人股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	中新集团	360,000.00	100.00
	合计	360,000.00	100.00

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
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。

## 2、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）

中新能源系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2001 年 9 月 29 日

注册资本：7,111.11 万元

实收资本：7,111.11 万元

法定代表人：侍杰

注册地址：苏州工业园区创苑路 399 号

主营业务：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；用户热力站及蒸气管道施工、维护；供热；蒸气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。（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）

截至本招股说明书签署之日，中新能源股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	4,000.0000	56.25
2	远大能源利用管理有限公司	1,333.3333	18.75
3	香港中华煤气（苏州）有限公司 HONG KONG & CHINA GAS (SUZHOU) LIMITED	1,777.7767	25.00
	合计	7,111.1100	100.00

(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）

中新华园系本公司直接控股子公司中新公用的全资子公司，其基本情况如下：

成立时间：2005 年 9 月 6 日

注册资本：20,000 万元

实收资本：20,000 万元

法定代表人：张昊

注册地址：苏州工业园区苏虹中路 389 号 307 室

主营业务：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）

截至本招股说明书签署之日，中新华园股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	20,000	100.00
	<b>合计</b>	<b>20,000</b>	<b>100.00</b>

（3）中新苏州和乔物业服务有限公司（由苏州和乔物业服务有限公司于 2009 年 12 月 2 日更名而来）

和乔物业系本公司直接控股子公司中新智地的控股子公司，其基本情况如下：

成立时间：2002 年 6 月 20 日

注册资本：531.212 万元

实收资本：531.212 万元

法定代表人：傅华

注册地址：苏州工业园区星州街 2 号 B 区 3 楼

主营业务：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）

截至本招股说明书签署之日，和乔物业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新智地	398.409	75.00

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
2	苏州誉和物业服务有限公司	132.803	25.00
	<b>合计</b>	<b>531.212</b>	<b>100.00</b>

（4）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于 2009 年 7 月 28 日更名而来）

和顺商业系本公司直接控股子公司中新智地的全资子公司，其基本情况如下：

成立时间：2007 年 1 月 31 日

注册资本：25,000 万元

实收资本：25,000 万元

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：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；提供酒店管理及商业经营管理服务；陶气堡儿童游乐设施经营（非电动、非电子设施）；健身服务；提供会议服务；零售：工艺品；停车场经营；物业管理，绿化养护。（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）

截至本招股说明书签署之日，和顺商业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新智地	25,000	100.00
	<b>合计</b>	<b>25,000</b>	<b>100.00</b>

（5）苏州工业园区中法环境技术有限公司

中法环境系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2009 年 4 月 22 日

注册资本：15,200 万元

实收资本：15,200 万元

法定代表人：王广伟

注册地址：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：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（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）

截至本招股说明书签署之日，中法环境股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	7,752	51.00
2	中法水务投资（苏州）有限公司	7,448	49.00
	合计	<b>15,200</b>	<b>100.00</b>

（6）中新苏州工业园区环保技术有限公司

中新环技系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2011 年 5 月 19 日

注册资本：18,500 万元

实收资本：18,500 万元

法定代表人：侍杰

注册地址：苏州工业园区方洲路 258 号

主营业务：污水（含工业废水）处理厂的经营和建设；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。（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）

截至本招股说明书签署之日，中新环技股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	9,435	51.00
2	华衍水务（苏州）有限公司	9,065	49.00
	合计	<b>18,500</b>	<b>100.00</b>

（7）苏州东吴热电有限公司

东吴热电系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2003年10月27日

注册资本：15,278万元

实收资本：15,278万元

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）

截至本招股说明书签署之日，东吴热电的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	7,926.35	51.88
2	园区国控	2,187.77	14.32
3	苏州华超实业公司	3,788.88	24.80
4	苏州恒能投资有限公司	1,375.00	9.00
	<b>合计</b>	<b>15,278.00</b>	<b>100.00</b>

（8）中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司

和合酒店系本公司直接控股公司中新智地的全资子公司，其基本情况如下：

成立时间：2011年11月4日

注册资本：500万元

实收资本：500万元

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）

截至本招股说明书签署之日，和合酒店的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新智地	500	100.00
	<b>合计</b>	<b>500</b>	<b>100.00</b>

(9) 苏州东吴热能销售有限公司

东吴热能系本公司间接控股子公司东吴热电的全资子公司，其基本情况如下：

成立时间：2006年7月21日

注册资本：50万元

实收资本：50万元

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（涉及行政许可的取得许可后经营）。（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）

截至本招股说明书签署之日，东吴热能的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	苏州东吴热电有限公司	50	100.00
	合计	50	100.00

(10) 苏州木渎中新置地有限公司

木渎置地系本公司直接控股子公司中新智地的控股子公司，其基本情况如下：

成立时间：2014年9月17日

注册资本：3,000万元

实收资本：3,000万元

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）

截至本招股说明书签署之日，木渎置地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新智地	1,800	60.00
2	苏州中海海隆房地产有限公司	1,050	35.00
3	中信信诚资产管理有限公司	150	5.00
	合计	3,000	100.00

(11) 苏州太湖中法环境技术有限公司

太湖中法系本公司间接控股子公司中法环境的控股子公司，其基本情况如下：

成立时间：2016年3月28日

注册资本：4,000万元

实收资本：4,000万元

法定代表人：沈洞

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）

截至本招股说明书签署之日，太湖中法的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中法环境	2,040	51.00
2	苏州市相城水务发展有限公司	1,160	29.00
3	苏州华超实业公司	800	20.00
	合计	4,000	100.00

(12) 中新苏伊士环保技术（苏州）有限公司

苏伊士环技系本公司直接控股公司中新公用的控股子公司，其基本情况如下：

成立时间：2017年1月25日

注册资本：11,700万元

实收资本：11,700万元

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（按《危险废物经营许可证》核定事项经营）；销售蒸汽及其他处置副产品（不含危化品）；道路货运经营；建筑、工业装备、石油化工设备的工业清洗和催化剂更换服务及相关的技术咨询、维修维护；提供危险废物处置咨询、环保技术咨询服务。（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）

截至本招股说明书签署之日，苏伊士环技的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	5,967.00	51.00
2	昇达亚洲有限公司	5,733.00	49.00
	<b>合计</b>	<b>11,700.00</b>	<b>100.00</b>

（13）中新曜昂环境修复（江苏）有限公司

中新曜昂环境修复（江苏）有限公司系本公司直接控股子公司中新公用的控股子公司，其基本情况如下：

成立时间：2018年6月22日

注册资本：2,000万元

实收资本：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）

截至本招股说明书签署之日，中新曜昂的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	1,020	51.00
2	TIE LI（李铁）	500	25.00
3	曜昂环境技术（上海）有限公司	480	24.00
	<b>合计</b>	<b>2,000</b>	<b>100.00</b>

（14）中新苏滁（滁州）产城配套发展有限公司

苏滁产城系本公司直接控股子公司中新智地控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2018年7月31日

注册资本：21,000万元

实收资本：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）

截至本招股说明书签署之日，苏滁产城股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新智地	14,700	70.00
2	滁州市苏滁现代产业园建设发展有限公司	6,300	30.00
	合计	21,000	100.00

（15）诸城市绿洲再生资源科技有限公司

诸城绿洲系本公司直接控股子公司中新公用的控股子公司，其基本情况如下：

成立时间：2013 年 1 月 7 日

注册资本：2,040.82 万元

实收资本：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。）

截至本招股说明书签署之日，诸城绿洲股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	1,040.82	51.00
2	西藏众望创业投资管理有限公司	1,000.00	49.00
	合计	2,040.82	100.00

（16）中新智地（常州）智能制造产业园有限公司

常州中新系本公司直接控股子公司中新智地的控股子公司，其基本情况如下：

成立时间：2019 年 8 月 20 日

注册资本：13,000.00 万元

实收资本：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）

截至本招股说明书签署之日，常州中新股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新智地	13,000.00	100.00
	<b>合计</b>	<b>13,000.00</b>	<b>100.00</b>

（17）修武县亿美公共亮化管理有限公司

修武亿美系本公司直接控股子公司中新公用的控股子公司，其基本情况如下：

成立时间：2018 年 10 月 17 日

注册资本：2,997.0700 万元

实收资本：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。

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	2,397.6560	80.00
2	洛阳亿美电子有限公司	449.5605	15.00
3	修武县投资集团有限公司	149.8535	5.00
	<b>合计</b>	<b>2,997.0700</b>	<b>100.00</b>

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
------	----	-----	-----	-----

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
	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	-	-	-

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润
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。

### 3、报告期及截至本招股说明书签署之日，发行人转让、注销的控股子公司

(1) 中新苏州工业园区市政公用工程建设有限公司（由苏州工业园区市政公用工程建设有限公司于 2009 年 7 月 28 日更名而来）

市政工程原系本公司直接控股子公司中新公用的全资子公司。2016 年 5 月 3 日，市政工程股东做出书面决定，同意将公司 100% 股权通过苏州产权交易所挂牌公开转让，转让价格不低于其评估价值。依据中通诚资产评估有限公司 2016 年 4 月 21 日出具的《资产评估报告》（中通苏评报字[2016]第 58 号），截至评估基准日（即 2016 年 2 月 29 日），市政工程净资产评估值为 14,076.46 万元。本次公开转让的股权挂牌转让参考价为 14,076.46 万元。经苏州工业园区国有资产监督管理委员会批复同意，对市政工程 100% 股权实行公开转让。经过相关程序，最终由中车建设工程有限公司竞得市政工程 100% 股权。2016 年 8 月 11 日，中新公用与中车建设工程有限公司签订《产权转让合同》，中新公用将其持有的市政工程 100% 股权转让给中车工程，转让对价为人民币 13,773.30 万元。中车工程已于 2016 年 8 月 17 日付清所涉全部转让款且由产权交易所当日出具成交确认书。2016 年 9 月 20 日，市政工程办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。

(2) 江苏中新苏通市政工程有限公司

苏通市政原系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司，中新公用持有其 65% 的股权。2016 年 9 月 26 日，中新公用召开临时股东会，同意中新公用通过产权交易所公开转让其持有的苏通市政 65% 股权，转让价格不低于其评估价值。同日，苏通市政召开临时股东会，同意股东中新公用按照规定程序公开转让其持有的苏通市政 65% 股权。依据江苏中天资产评估事务所有限公司苏州分公司 2016 年 11 月 18 日出具的《评估报告》（苏中资评报字[2016]第 S112 号），截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，苏通市政净资产评估值为 1,218.08 万元，以此计算，中新公用持有的苏通市政 65% 股权评估价值为 791.75 万元。2016 年 12 月 6 日，中新公用取得了苏州工业园区国有资产监督管理委员会出具的关于其拟对外

公开转让苏通市政股权评估项目国资备案的批复。经过公开转让程序，南通百臻建设工程有限公司竞得苏通市政 65% 股权。2017 年 4 月 18 日，中新公用与南通百臻建设工程有限公司签订《产权转让合同》，中新公用将所持有苏通市政 65% 股权以 791.75 万元转让给南通百臻建设工程有限公司。2017 年 5 月 5 日，苏通市政办理完毕工商变更手续。

(3) 中新乐余（张家港）新城镇开发有限公司

中新乐余原系本公司直接控股子公司，本公司持有其 70% 的股权。公司于 2018 年 2 月 23 日完成国有资产项目评估备案，国务院国有资产监督管理委员会出具《国有资产评估项目备案表》（苏园评 2018-17 号）。2018 年 4 月 3 日，张家港市市场监督管理局出具《公司准予注销登记通知书》（05821241 公司注销[2018]第 04030003 号）。至此，中新乐余不再为本公司的控股子公司。

(4) 苏州工业园区华园恒升置业有限公司

华园恒升原系本公司间接控股子公司中新华园控股的子公司，中新华园持有其 60% 的股权。该公司履行了国有资产项目评估备案手续，2018 年 12 月 17 日，苏州工业园区市场监督管理局出具《公司准予注销登记通知书》（05940237 公司注销[2018]第 12170015 号）。至此，华园恒升不再为本公司的控股子公司。

(5) 苏州工业园区华园东方置业有限公司

华园东方原系本公司间接控股子公司中新华园控股的子公司，中新华园持有其 95% 的股权。该公司履行了国有资产项目评估备案手续，2018 年 12 月 18 日，苏州工业园区市场监督管理局出具《公司准予注销登记通知书》（05940130 公司注销[2018]第 12180008 号）。至此，华园东方不再为本公司的控股子公司。

(6) 江苏苏宿中新市政工程有限公司

苏宿市政原系本公司直接控股子公司中新公用的全资子公司。该公司履行了国有资产项目评估备案手续，2018 年 10 月 11 日，苏州工业园区市场监督管理局出具《公司准予注销登记通知书》。至此，苏宿市政不再为本公司的控股子公司。

(7) 苏州吴中中新置地有限公司

吴中置地原系本公司直接控股子公司中新智地的全资子公司。2019 年 3 月 16 日，中新智地召开临时股东会，同意中新智地通过公开挂牌转让其持有的吴

中置地 100%股权，转让价格不低于其评估价值。2019 年 3 月 17 日，吴中置地股东做出书面决定，同意将吴中置地 100%股权进行对外转让。

2019 年 1 月 7 日，苏州君和诚信会计师事务所有限公司出具《专项审计报告》（君和专审字[2019]第 001 号）。依据 2019 年 3 月 4 日出具的《资产评估报告》（中通评报字[2019]21080），截至评估基准日（即 2018 年 11 月 30 日），吴中置地净资产评估值为 32,589.87 万元。本次公开转让的股权挂牌转让参考价为 32,589.87 万元。2019 年 3 月 18 日，中新智地取得了苏州工业园区国有资产监督管理委员会出具的关于其拟对外公开转让吴中置地股权评估项目国资备案的批复。经过相关程序，最终由苏州恒珏企业管理咨询有限公司获得吴中置地 100%股权。2019 年 6 月 6 日，中新智地与苏州恒珏签订《股权转让协议》，中新智地将其持有的吴中置地 100%股权转让给苏州恒珏，转让对价为人民币 32,589.87 万元，苏州恒珏已于 2019 年 6 月 6 日以一次性付款方式支付全部转让价款至苏州市公共资源交易中心指定监管账户，同日，苏州市公共资源交易中心出具《苏州吴中中新置地有限公司股权公开转让鉴证报告书》（苏公源产[2019]37 号）。2019 年 6 月 12 日，吴中置地办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。2019 年 6 月 14 日，中新智地收到苏州市公共资源交易中心划付的股权转让价款 32,589.87 万元。

#### （8）常熟市和瑞房地产开发有限公司

和瑞地产原系本公司直接控股子公司中新智地控股的子公司，中新智地持有其 51%的股权。2019 年 3 月 16 日，中新智地召开临时股东会，同意中新智地通过产权交易所公开转让其持有的和瑞地产 51%股权，转让价格不低于其评估价值。2019 年 4 月 17 日，和瑞地产召开临时股东会，同意股东中新智地通过公开挂牌转让其持有的和瑞地产 51%股权。

2019 年 1 月 14 日，苏州君和诚信会计师事务所有限公司出具《专项审计报告》（君和专审字[2019]第 005 号）。依据 2019 年 3 月 4 日出具的《评估报告》（苏新评咨字[2019]第 A010 号），截至评估基准日 2018 年 11 月 30 日，和瑞地产净资产评估值为 4,306.99 万元。以此计算，中新智地持有的和瑞地产 51%股权评估价值为 2,196.56 万元。2019 年 3 月 18 日，中新智地取得了苏州工业园区国有资产监督管理委员会出具的关于其拟对外公开转让和瑞地产股权评估项目国资备

案的批复。经过公开转让程序，苏州万科企业有限公司获得和瑞地产 51% 股权。2019 年 6 月 6 日，中新智地与苏州万科签订《股权转让协议》，中新智地将所持有和瑞地产 51% 股权以 2,196.56 万元转让给苏州万科，苏州万科已于 2019 年 6 月 6 日以一次性付款方式支付全部转让价款至苏州市公共资源交易中心指定监管账户，同日，苏州市公共资源交易中心出具《常熟市和瑞房地产开发有限公司股权公开转让鉴证报告书》（苏公源产[2019]34 号）。2019 年 6 月 14 日，和瑞地产办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。同日，中新智地收到苏州市公共资源交易中心划付的股权转让价款 2,196.56 万元。

（9）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于 2019 年 4 月 25 日更名而来）

吴江中新原系本公司直接控股子公司中新智地控股的子公司，中新智地持有其 100% 的股权。该公司履行了国有资产项目评估备案手续，2019 年 7 月 9 日，苏州市吴江区市场监督管理局出具《公司准予注销登记通知书》（05840492 公司注销[2019]第 07090002 号）。至此，吴江中新不再为本公司的控股子公司。

（10）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于 2019 年 5 月 15 日更名而来）

张家港中新原系本公司直接控股子公司中新智地控股的子公司，中新智地持有其 90% 的股权。该公司履行了国有资产项目评估备案手续，2019 年 8 月 15 日，张家港市行政审批局出具《公司准予注销登记通知书》（05821001 公司注销[2019]第 08150004 号）。至此，张家港中新不再为本公司的控股子公司。

（11）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于 2019 年 4 月 26 日更名而来）

华之相原系本公司间接控股子公司中新华园控股的子公司，中新华园持有其 95% 的股权。2019 年 9 月 30 日，苏州相城区行政审批局出具《公司准予注销登记通知书》（05070064 公司注销[2019]第 09300002 号）。至此，华之相不再为本公司的控股子公司。

#### 4、发行人与直接和间接控股子公司的其他股东的关联关系

截至本招股说明书签署之日，本公司直接和间接控股子公司的其他股东为：兆润控股（原名地产公司）、园区经发、南通经济技术开发区控股集团有限公司、

江苏省农垦集团有限公司、中法水务投资（苏州）有限公司、江苏农垦集团南通有限公司、滁州市城市建设投资有限公司、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、张家港市凤凰发展有限公司、凤凰镇支山经济合作社、嘉善县国有资产投资有限公司、中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司、远大能源利用管理有限公司、香港中华煤气（苏州）有限公司、苏州誉和物业服务有限公司、张家港市城市投资发展集团有限公司、华衍水务（苏州）有限公司、苏州华超实业公司、苏州恒能投资有限公司、苏州市望亭房地产开发有限公司、苏州中海海隆房地产有限公司、中信信诚资产管理有限公司、苏州市相城水务发展有限公司、昇达亚洲有限公司、曜昂环境技术（上海）有限公司、滁州市苏滁现代产业园建设发展有限公司。其中，本公司实际控制人园区国控的董事同时担任兆润控股的董事。除此之外，上述公司与本公司、本公司的控股股东、实际控制人及其董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

## （二）本公司举办的非公司制法人

### 1、非公司制法人

#### （1）苏州新加坡国际学校

苏州新加坡国际学校经国家教育委员会于 1996 年 6 月 5 日出具的“教外综（1996）328 号”《关于同意开办苏州新加坡国际学校的批复》批准成立。本公司为新加坡国际学校的举办人，新加坡国际学校统一社会信用代码为 52320591711528979Q。国际学校的法定代表人为唐筱卫，住所为苏州工业园区钟南街 208 号，开办资金为 209,526,800 元人民币，主要从事面向外籍人员子女的基础教育服务。

#### （2）苏州工业园区康乐斯顿外国语学校

苏州工业园区康乐斯顿外国语学校由中新教育于 2012 年 4 月 26 日出资举办，统一社会信用代码为 52320591593998143C。法定代表人为唐筱卫，住所为苏州工业园区钟南街 208 号，开办资金为 200 万元人民币，苏州工业园区康乐斯顿外国语学校的主要业务为文化类非学历教育。

上述非公司制法人最近一年及一期的基本财务数据为：

单位：元



法人名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
国际学校	2018.12.31/ 2018 年度	153,072,679.33	39,254,122.96	5,461,982.60	安永华明（2019） 审字第 60468799-B24 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	187,089,604.82	54,204,425.20	11,595,938.48	未经审计
康乐斯顿 外国语学校	2018.12.31/ 2018 年度	13,416,101.16	2,850,072.44	-1,691,447.98	苏天宏会审字 （2019）第 SA0074 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	9,593,563.56	4,091,418.26	1,241,345.82	未经审计

## 2、报告期内，发行人转让的非公司制法人

### （1）张家港新加坡外国语学校

张家港新加坡外国语学校由中新教育于 2012 年 8 月 6 日出资举办，原持有张家港市民政局于 2016 年 3 月 28 日颁发的（法人）统一社会信用代码：523205820518156724 的《民办非企业单位登记证书》，以及编号为“教民 13205823XX00561 号”的《民办学校办学许可证》，法定代表人林敬文（LIM KING BOON），办学地址为张家港市暨阳东路 258 号，开办资金为 200 万元人民币，张家港新加坡外国语学校的主要业务为民办学历教育，全日制学前教育、小学教育、初中教育。

2017 年 9 月 5 日，中新教育与张家港市教育局签署协议，解除《国际教育合作办学协议》，将张家港新加坡外国语学校移交给张家港市教育局，并收到扣除其他款项后 300 万元的管理费。

移交后现张家港新加坡外国语学校已更名为“张家港市梁丰双语实验学校”，法人已变更为乔杨，举办者已变更为张家港市纳维教育服务有限公司，变更时间为 2017 年 9 月 26 日。

## （三）本公司的参股公司

### 1、直接参股公司

#### （1）东吴证券中新（新加坡）有限公司

东吴中新为在新加坡登记注册的境外法人，其基本情况如下：

成立时间：2015 年 8 月 28 日

注册资本：60,000,000 新元

实收资本：60,000,000 新元

董事长：刘辉

住所：80 RAFFLES PLACE #43-01 UOB Plaza SINGAPORE (048624)

主营业务：资产管理类证券业务

截至本招股说明书签署之日，东吴中新股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万新元）	持股比例（%）
1	中新集团	1,500	25.00
2	东吴证券股份有限公司	4,500	75.00
	<b>合计</b>	<b>6,000</b>	<b>100.00</b>

（2）苏州锐新投资有限公司

成立时间：2015 年 10 月 14 日

注册资本：10,676 万元

实收资本：10,676 万元

法定代表人：钱建蓉

注册地址：苏州工业园区唯正路 8 号

主营业务：教育产业投资、实业投资、物业管理、企业管理和咨询服务、教育软件开发、自有房屋租赁。（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）

截至本招股说明书签署之日，锐新投资股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	3,736.6	35.00
2	上海通墨资产管理有限公司	6,939.4	65.00
	<b>合计</b>	<b>10,676.0</b>	<b>100.00</b>

（3）苏州道华企业管理发展有限公司

成立时间：2016 年 1 月 18 日

注册资本：500 万元

实收资本：500 万元

法定代表人：钱建蓉

注册地址：苏州工业园区兆佳巷 18 号

主营业务：企业管理咨询服务，软件开发；科教用品、仪器仪表、服装的销售。（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）

截至本招股说明书签署之日，道华管理股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	175	35.00
2	苏州新锐教育管理有限公司	325	65.00
	<b>合计</b>	<b>500</b>	<b>100.00</b>

（4）上海中富旅居电子商务有限公司

成立时间：2014年9月17日

注册资本：10,664.8378万元

实收资本：9,998.2854万元

法定代表人：袁永勇

注册地址：上海市青浦区练塘镇章练塘路588弄15号1幢1层1区025室

主营业务：装饰品、床上用品、洗浴用品、运动器材、五金交电、日用百货的批发、网上零售,酒店管理（不含食品生产经营）,物业管理,保洁服务,商务信息咨询,计算机软硬件系统集成专业领域内的技术开发、技术服务,住房租赁经营。

（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）

截至本招股说明书签署之日，中富旅居股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
1	上海事趣企业管理中心（有限合伙）	44,100,000	41.3508
2	Choice Hospitality Investments Limited	22,281,724	20.8927
3	上海易积投资中心（有限合伙）	14,525,000	13.6195
4	苏州工业园区建屋发展集团有限公司	8,433,928	7.9082
5	上海新城万嘉房地产有限公司	7,247,026	6.7953
6	上海事源企业管理中心（有限合伙）	7,000,000	6.5636
7	中新集团	3,060,700	2.8699
	<b>合计</b>	<b>106,648,378</b>	<b>100.00</b>

（5）银川苏银产业园发展有限公司

成立时间：2019年3月29日

注册资本：10,000万元

实收资本：350万元

法定代表人：叶敦德（YAP TONG TECK）

注册地址：宁夏银川市滨河新区苏银产业园智慧研发大厦 9 楼

主营业务：招商代理、咨询服务；物业管理。（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）

截至本招股说明书签署之日，银川苏银股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	4,000	40.00
2	银川滨河新区投资发展（集团）有限公司	3,000	30.00
3	廊坊市宏泰产业市镇投资有限公司	3,000	30.00
	<b>合计</b>	<b>10,000</b>	<b>100.00</b>

本公司的直接参股公司最近一年及一期的基本财务数据如下：

单位：元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
东吴中新	2018.12.31/ 2018 年度	30,474,830.12	25,520,368.95	-13,253,491.30	安永华明已执行了必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	20,900,040.77	17,388,396.59	7,666,737.27	未经审计
锐新投资	2018.12.31/ 2018 年度	307,852,301.56	92,018,835.66	-13,021,574.08	安永华明已执行了必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	288,390,503.73	88,130,456.16	-3,880,220.50	未经审计
道华管理	2018.12.31/ 2018 年度	5,137,295.53	873,978.29	-25,091.38	安永华明已执行了必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	9,442,456.53	4,974,182.85	4,100,204.56	未经审计
中富旅居	2018.12.31/ 2018 年度	231,799,813.28	224,206,033.67	-11,432,546.83	未经审计
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	228,135,669.84	218,148,614.19	-7,873,633.02	未经审计
银川苏银 (注)	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	7,695,733.81	6,744,902.19	3,244,902.19	未经审计

注：银川苏银于 2019 年 3 月注册成立，故无 2018 年度财务数据。

## 2、直接、间接控股子公司的参股公司

### (1) 苏州港华燃气有限公司

港华燃气系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：1997年4月29日

注册资本：20,000万元

实收资本：20,000万元

法定代表人：王广伟

注册地址：苏州工业园区金鸡湖大道1655号

主营业务：在苏州工业园区燃气主管部门特许经营的业务范围内，在苏州工业园区行政区域内自2004年至2054年期间运行天然气、液化天然气、压缩天然气、液化石油气项目，充装瓶装液化石油气并销售本公司所充装的瓶装液化石油气（限分支机构经营），通过市政燃气管网输配、供应和销售管道燃气。从事相关经营服务（包括炉具及燃气相关设备）；在苏州工业园区燃气主管部门特许经营的业务范围内，在苏州工业园区行政区域内、自2004年至2054年期间，从事投资、建设市政管道燃气输配网及为其配套的供气设施，并提供相关的客户服务；自有多余房屋租赁（非主营业务，仅限于集团内部企业或关联企业）。（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）

截至本招股说明书签署之日，港华燃气股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	9,000	45.00
2	香港中华煤气（苏州）有限公司	11,000	55.00
	<b>合计</b>	<b>20,000</b>	<b>100.00</b>

### (2) 苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司

蓝天热电系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2003年12月30日

注册资本：53,000万元

实收资本：53,000万元

法定代表人：王世宏

注册地址：苏州工业园区苏桐路55号

主营业务：蒸汽联合循环热电联产电站的建设与经营，蒸汽的生产和经营，

以及相关配套设施的建设和维护；热水、冷水、除盐水、电力设备的销售；燃机发电及分布式能源项目建设、技术服务、技术咨询；燃机技术及相关培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；天然气管道管理、工程技术服务、供热工程建设及技术服务；电力设备的调试、检修、维护保养；发电及供热运营项目管理；售电业务；合同能源管理；能源技术领域内技术开发、技术服务、技术咨询（凭资质按许可证经营）；城镇燃气经营。（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）

截至本招股说明书签署之日，蓝天热电股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	15,900	30.00
2	苏州工业园区鑫蓝清洁能源科技有限公司	27,030	51.00
3	中鑫发展	10,070	19.00
	<b>合计</b>	<b>53,000</b>	<b>100.00</b>

（3）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）

天然气管网系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2001年12月12日

注册资本：15,500万元

实收资本：15,500万元

法定代表人：钱建荣

注册地址：苏州市苏站路688号

主营业务：从事天然气、天然气管道工程、天然气用户设备、天然气项目投资、燃气咨询。（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）

截至本招股说明书签署之日，天然气管网股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	675	4.355
2	苏州城市建设投资发展有限责任公司	8,210	52.970
3	苏州三能能源有限公司	675	4.355
4	常熟市城建国有资产经营有限公司	675	4.355
5	苏州燃气集团有限责任公司	4,590	29.613
6	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司	675	4.355
	<b>合计</b>	<b>15,500</b>	<b>100.00</b>

(4) 苏州工业园区清源华衍水务有限公司

清源水务系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：1999年9月23日

注册资本：120,000万元

实收资本：120,000万元

法定代表人：王广伟

注册地址：苏州工业园区星港街33号

主营业务：从事自来水的制造、销售及输配；在园区内建设经营自来水厂及污水处理厂；市政基础设施施工、建设及运行管理；兼营供水及污水处理的配套设施及专用设备的营运、管理和维护，提供水务设备的技术咨询及水务工程的技术咨询；提供自来水、污水、污泥、土壤、大气、金属材料、非金属原材料及制品的检验检测。（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本招股说明书签署之日，清源水务股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
1	中新公用	600,000,000	50.00
2	华衍水务（苏州）有限公司 Hong Kong & China Water (Suzhou) Limited	600,000,000	50.00
	合计	1,200,000,000	100.00

(5) 华能（苏州工业园区）发电有限责任公司

华能发电系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：1997年6月19日

注册资本：63,284万元

实收资本：63,284万元

法定代表人：高鹏里

注册地址：苏州工业园区旺墩路158号置业商务广场16楼

主营业务：电力的生产和供应：电力项目的建设、运营、管理；热力的生产和供应；供热管网的建设、运营、管理；蒸汽、热水、冷水的购销；配电网的建设、运营、检修；清洁能源的开发和利用；售电业务；电力购销；合同能源管理；粉煤灰、炉渣、石膏、石子煤的销售。（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本招股说明书签署之日，华能发电股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	3,797.04	6.00
2	苏州工业园区中鑫能源发展有限公司	6,328.40	10.00
3	江苏省国信集团有限公司	3,164.20	5.00
4	华能国际电力股份有限公司	47,463.00	75.00
5	太仓市金控发展有限公司	2,531.36	4.00
	<b>合计</b>	<b>63,284.00</b>	<b>100.00</b>

(6) 华能太仓发电有限责任公司

华能太仓系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2004年6月18日

注册资本：88,389.93万元

实收资本：88,310.4145万元

法定代表人：高鹏里

注册地址：太仓市浮桥镇金浪浪港村

经营范围：电力的生产和供应；电力项目的建设、运营、管理；热力的生产和供应；供热管网的建设、运营、管理；蒸汽、热水、冷水的购销；配电网的建设、运营、检修；清洁能源的开发和利用；售电业务；电力购销；合同能源管理；粉煤灰、炉渣、石膏、石子煤的销售；污泥处理处置；会务会展服务、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）。（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）

截至本招股说明书签署之日，华能太仓股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	5,303.40	6.00
2	苏州工业园区中鑫能源发展有限公司	8,838.99	10.00
3	华能国际电力股份有限公司	66,292.45	75.00
4	江苏省国信集团有限公司	4,419.50	5.00
5	太仓市金控发展有限公司	3,535.60	4.00
	<b>合计</b>	<b>88,389.93</b>	<b>100.00</b>

(7) 中新苏州工业园区清城环境发展有限公司

清城环境系本公司直接控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2010年12月22日



注册资本：1,160 万元

实收资本：1,160 万元

法定代表人：李铁（LI TIE）

注册地址：苏州工业园区展业路 18 号中新生态科技城 C-115

主营业务：环境、水质、污泥、农林土壤检测检验及相关咨询；节能技术服务；环境技术专业领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；承接环保工程、环境工程、建筑工程设计与施工；批发：机械设备、化工原料及产品。

（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）

截至本招股说明书签署之日，清城环境股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	400.20	34.48
2	北京清控人居环境研究院有限公司	174.20	15.02
3	曜昂环境技术（上海）有限公司	585.80	50.50
	合计	1,160	100.00

（8）扬州中法环境股份有限公司

扬州中法环境系本公司间接控股子公司中法环境的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2014 年 4 月 24 日

注册资本：6,000 万元

实收资本：6,000 万元

法定代表人：蒋东

注册地址：扬州市经济开发区八里镇古渡路 116 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；水处理设备制造；环保设施运营相关服务。污泥（不含危险废物）收集处理、污泥产品销售及再利用。（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）

截至本招股说明书签署之日，扬州中法环境股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中法环境	2,550	42.50
2	扬州公用控股集团有限公司	3,060	51.00

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
3	扬州经济技术开发区开发总公司	390	6.50
	<b>合计</b>	<b>6,000</b>	<b>100.00</b>

（9）苏州中新万科房地产有限公司

中新万科系本公司直接控股子公司中新智地的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2015年7月30日

注册资本：200,000万元

实收资本：200,000万元

法定代表人：杜吉良

注册地址：苏州市吴中区郭巷街道独墅湖西玲珑美好荟商场一层123-A

主营业务：房地产开发经营（不含住宅）、房屋租赁，物业管理。（国家限制、禁止项目除外，涉及许可证项目凭许可证经营）。（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）

截至本招股说明书签署之日，中新万科股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新智地	84,000	42.00
2	苏州万科企业有限公司	20,000	10.00
3	Win Genius Limited（才捷有限公司）	88,000	44.00
4	苏州万业企业管理咨询有限公司	8,000	4.00
	<b>合计</b>	<b>200,000</b>	<b>100.00</b>

（10）苏州中新新华智光源科技有限公司

中新新华智系本公司直接控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2016年2月17日

注册资本：2,000万元

实收资本：2,000万元

法定代表人：黄岩

注册地址：苏州工业园区星湖街218号A4楼505、506单元

主营业务：照明光源的设计、研发；照明器材的组装；合同能源管理；建筑安装工程设计、施工；市政工程设计、施工；销售、租赁：节能设备、照明器材、

灯具配件、电子设备、消防器材和智能控制系统。（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）

截至本招股说明书签署之日，中新华智股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	800	40.00
2	苏州华智万盛环保科技有限公司	1,200	60.00
	合计	<b>2,000</b>	<b>100.00</b>

（11）中新苏州工业园区智业综合能源有限公司

中新智业系本公司直接控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2016年6月8日

注册资本：2000万元

实收资本：800万元

法定代表人：穆建军

注册地址：苏州工业园区苏虹中路389号苏虹大楼301室

主营业务：新能源项目咨询与技术服务；合同能源管理；节能设备销售；减排领域内的技术开发、技术咨询；节能减排设备研发、生产（以下仅限分支机构经营）、安装、维护和销售。新能源、分布式能源项目的投资建设及运营管理；区域集中供热、供冷基础设施投资建设及管理；售电业务；房屋租赁；物业管理。

（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）

截至本招股说明书签署之日，中新智业股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	北京构易智业能源科技有限公司	1,400	70.00
2	中新公用	600	30.00
	合计	<b>2,000</b>	<b>100.00</b>

（12）华衍环境产业发展（苏州）有限公司

华衍环境系本公司直接控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2016年7月15日

注册资本：7,500万元

实收资本：7,500万元

法定代表人：王广伟

注册地址：苏州工业园区金堰路 25 号综合楼二楼 201 室

主营业务：环保管理咨询、技术转让、技术咨询服务及相关业务；（以下内容限分支机构经营）环保成套设备的研发、制造，城市生活垃圾（含有机垃圾）、建筑垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务及配套设施的设计、研发、建设、运营管理；废旧物资回收利用；销售本公司所生产的产品并提供售后服务。（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）

截至本招股说明书签署之日，华衍环境股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	华衍水务（苏州）有限公司	4,125	55.00
2	中新公用	3,375	45.00
	<b>合计</b>	<b>7,500</b>	<b>100.00</b>

（13）苏州轨新置地有限公司

轨新置地系本公司直接控股子公司中新智地的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2017 年 7 月 18 日

注册资本：70,000 万元

实收资本：70,000 万元

法定代表人：胡幼纲

注册地址：苏州苏旺路 18 号轨道交通 4 号线支线天鹅荡停车场

主营业务：房地产开发与销售（不含住宅）；物业管理；房屋租赁；企业管理服务；轨道交通工程建设；轨道交通运输服务。（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）

截至本招股说明书签署之日，轨新置地股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	苏州轨道交通资产经营有限公司	56,000	80.00
2	中新智地	14,000	20.00
	<b>合计</b>	<b>70,000</b>	<b>100.00</b>

（14）中新春兴新能源电力（苏州）有限公司

中新春兴系本公司直接控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2015年5月27日

注册资本：10,000万元

实收资本：10,000万元

法定代表人：丁进青

注册地址：苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦1207-1209室

主营业务：新能源电力工程项目的设计、开发、技术服务、技术咨询；承接新能源电力工程；太阳能光伏系统的技术研发；太阳能光伏电站设备及配件的销售；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）

截至本招股说明书签署之日，中新春兴股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	苏州春兴精工股份有限公司	3,400	34.00
2	苏州阳丰科技有限公司	3,200	32.00
3	中新公用	3,400	34.00
	合计	10,000	100.00

(15) 中新协鑫能源科技（苏州工业园区）有限公司

中新协鑫系本公司直接控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2017年9月6日

注册资本：8,000万元

实收资本：2,000万元

法定代表人：侍杰

注册地址：苏州工业园区新庆路28号

主营业务：能源科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；承装、承修、承试：供电设施和受电设施；售电业务；销售：建材、机械设备、电子产品。（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）

截至本招股说明书签署之日，中新协鑫股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	3,600	45.00
2	协鑫智慧能源股份有限公司	2,400	30.00

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
3	上海彝源投资管理有限公司	2,000	25.00
	合计	<b>8,000</b>	<b>100.00</b>

（16）天津中新旅住房租赁服务有限公司

天津中新系本公司直接控股子公司中新智地的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2018年10月15日

注册资本：2,500万元

实收资本：1,750万元

法定代表人：丁建军

注册地址：天津自贸试验区（中心商务区）滨海华贸中心-338（天津苍洱云商务秘书有限公司托管第084号）

主营业务：房屋租赁；物业管理；酒店管理；停车场管理服务；清洁服务；计算机软硬件技术开发、转让、咨询服务；房屋建筑工程；室内外装饰装修工程；网上销售：建材、日用百货、针纺织品、工艺品。（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）

截至本招股说明书签署之日，天津中新股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	上海中富旅居电子商务有限公司	1,500.00	60.00
2	中新智地	1,000.00	40.00
	合计	<b>2,500.00</b>	<b>100.00</b>

（17）苏州高新静脉产业园开发有限公司

静脉产业园系本公司直接控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2015年9月7日

注册资本：4,000万元

实收资本：3,400万元

法定代表人：李旭

注册地址：苏州高新区城际路101号

主营业务：静脉产业园统筹规划、建设管理、物业管理；废弃物信息收集、

数据处理；废气、废水、固体废弃物（危险废弃物、废塑料除外）的收集、资源化利用及处理处置；环境工程项目策划、设计、管理；环保设备销售；新型能源技术开发利用；城市污泥处理处置，污泥处理处置产品（炉渣、泥化炭）销售，污泥处理处置工程领域内的技术服务、技术咨询、污泥处理处置工程设计、施工和安装及维护。（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）

截至本招股说明书签署之日，静脉产业园股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	苏州高新污水处理有限公司	2,400.00	60.00
2	中新公用	1,000.00	25.00
3	苏州水务集团有限公司	600.00	15.00
	<b>合计</b>	<b>4,000.00</b>	<b>100.00</b>

（18）胜科中新私人有限公司

胜科中新为在新加坡登记注册的境外法人，其基本情况如下：

成立时间：2019年7月19日

注册资本：100美元

实收资本：100美元

住所：30 Hill Street #03-01 Singapore (179360)

主营业务：投资

截至本招股说明书签署之日，胜科中新股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	胜科城镇发展缅甸私人有限公司	75.00	75.00
2	中新私人	25.00	25.00
	<b>合计</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

本公司直接或间接控股子公司的参股公司最近一年及一期的基本财务数据如下：

单位：元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
港华燃气	2018.12.31/ 2018年度	1,301,196,036.01	487,752,606.75	118,000,049.16	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019年1-6月	1,308,918,824.67	542,882,356.31	55,356,148.67	未经审计

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
蓝天热电	2018.12.31/ 2018 年度	1,934,014,619.21	870,261,220.04	131,589,882.94	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	1,983,144,314.01	848,969,269.81	24,875,805.32	未经审计
清源水务	2018.12.31/ 2018 年度	4,076,369,480.76	1,558,932,025.72	169,246,376.29	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	4,321,856,745.04	1,539,902,614.81	73,283,071.09	未经审计
清城环境	2018.12.31/ 2018 年度	4,768,222.46	93,300.51	86,737.76	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	5,555,301.79	-56,057.72	-149,358.23	未经审计
天然气管网	2018.12.31/ 2018 年度	1,846,485,006.41	1,629,418,840.28	243,575,412.00	信会师吴报字 (2019)第 20065 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	1,953,380,009.82	1,574,831,335.93	120,317,856.92	未经审计
华能发电	2018.12.31/ 2018 年度	1,427,695,671.97	1,005,311,458.95	30,471,903.46	未经审计
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	1,431,358,137.88	1,025,640,965.46	80,614,761.87	未经审计
华能太仓	2018.12.31/ 2018 年度	2,548,819,449.58	1,493,616,776.62	203,634,372.97	毕马威华振审字 第 1800649 号
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	2,431,889,045.63	1,345,071,963.19	155,493,489.92	未经审计
扬州中法环境	2018.12.31/ 2018 年度	147,683,768.31	68,280,548.89	3,513,864.75	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	144,974,274.07	70,833,320.63	2,552,771.74	未经审计
中新万科	2018.12.31/ 2018 年度	6,227,909,001.63	2,842,942,911.82	683,571,435.65	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	3,781,796,844.92	3,393,382,052.94	550,439,141.12	未经审计
中新华智	2018.12.31/ 2018 年度	28,675,386.86	6,272,817.46	-4,669,343.70	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	25,091,093.83	4,676,146.53	-1,596,670.93	未经审计
中新智业	2018.12.31/ 2018 年度	10,319,548.45	8,008,002.15	308,785.73	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	10,310,834.51	7,841,905.52	-229,483.76	未经审计



公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
华衍环境	2018.12.31/ 2018 年度	163,939,781.36	75,749,242.60	359,988.49	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	253,869,909.38	75,756,799.87	7,557.27	未经审计
中新春兴	2018.12.31/ 2018 年度	98,796,411.07	98,043,583.73	-316,015.04	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	127,109,732.73	96,906,406.05	-1,137,177.68	未经审计
轨新置地	2018.12.31/ 2018 年度	502,339,974.77	495,426,320.03	-3,372,071.78	安永华明已执行必要的审计程序
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	702,244,295.88	694,716,583.56	-708,977.18	未经审计
中新协鑫	2018.12.31/ 2018 年度	20,705,731.45	20,237,102.09	237,102.09	未经审计
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	19,927,759.52	19,569,270.23	-667,831.86	未经审计
天津中新	2018.12.31/ 2018 年度	5,001,099.95	5,000,000.00	-	未经审计
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	9,271,478.58	9,552,904.34	-447,095.66	未经审计
静脉产业园	2018.12.31/ 2018 年度	32,393,699.50	31,444,435.68	-2,043,602.36	未经审计
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	31,936,670.56	31,178,321.52	-266,114.16	未经审计
胜科中新(注)	2018.12.31/ 2018 年度	-	-	-	-
	2019.6.30/ 2019 年 1-6 月	-	-	-	-

注：胜科中新系 2019 年 7 月成立，故无最近一年一期财务数据。

### 3、报告期及截至本招股说明书签署之日，发行人转让、注销的参股公司

#### (1) 江苏中新苏通商品混凝土有限公司

苏通混凝土原系本公司间接控股子公司市政工程的参股公司。2016 年 2 月 5 日，江苏省国资委出具批复（苏国资复[2016]13 号），同意江苏省农垦集团南通有限公司将持有的苏通市政 14% 产权，与市政工程持有的苏通混凝土 14% 产权进行置换，产权置换对价差额 70.16 万元（以经审核备案的资产评估报告的净资产确认值为依据）由市政工程现金支付给江苏省农垦集团南通有限公司。股权转让后，市政工程不再持有苏通混凝土的股权。2016 年 3 月 2 日，苏通混凝土完

成工商登记变更手续。

(2) 苏州和信房地产开发有限公司

和信房产原系本公司控股子公司中新智地的参股公司。本次交易已于 2016 年 8 月 18 日经苏州工业园区国有资产监督管理办公室批准，通过苏州产权交易所挂牌转让和信公司 40% 股权。转让价格以苏州中天资产评估事务所有限公司 2016 年 6 月 29 日出具的《股权价值评估报告》（苏中资评报字（2016）第 C5077 号）为依据，评估基准日为 2016 年 2 月 29 日，公开转让的 40% 权益价值为 481.64 万元，并于 2016 年 9 月 1 日取得国资委出具的评估备案表。2016 年 12 月 8 日在苏州工业园区签订《产权转让合同》。2016 年 12 月 27 日，苏州工业园区市场监督管理局外商投资公司出具批复[2016]第 12220002 号，同意中新智地将其持有的苏州和信房地产开发有限公司 40% 股权转让给北京峻熙恒通商贸有限公司。2016 年 12 月 27 日，和信房产完成工商登记变更手续。

(3) 南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司

中新公用控股子公司中新华园原持有滨江地产 19.9% 股权，于 2018 年 12 月将其持有的全部股权转让给南通苏通科技产业园控股发展有限公司，转让后中新华园不再持有滨江地产股权，并于 2018 年 12 月 27 日办理完毕工商变更登记手续。

(4) 苏州金辉新园置业有限公司

中新公用原持有金辉新园 49% 股权，于 2018 年 12 月将其持有的全部股权转让给苏州金辉居业有限公司，转让后中新公用不再持金辉新园股权，并于 2018 年 12 月 29 日办理完毕工商变更登记手续。

(5) 苏州金辉华园置业有限公司

中新公用原持有金辉华园 30% 股权，于 2018 年 12 月将其持有的全部股权转让给苏州金辉居业有限公司，转让后中新公用不再持有金辉华园股权，并于 2018 年 12 月 29 日办理完毕工商变更登记手续。

(6) 苏州圆融发展集团有限公司

中新集团原持有圆融集团 25% 股权。2019 年 4 月 2 日，圆融集团召开临时股东会，同意股东中新集团通过公开挂牌转让其持有的圆融集团 25% 股权。

2019 年 3 月 22 日，苏州金鼎会计师事务所有限公司出具《审计报告》（金

鼎会审字[2019]第 1021 号)。依据 2019 年 3 月 22 日出具的《资产评估报告》(苏中资评报字(2019)第 9029 号),截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日,圆融集团净资产评估值为 239,713.27 万元。以此计算,中新集团持有的圆融集团 25% 股权评估价值为 59,928.32 万元。2019 年 4 月 8 日,中新集团取得了苏州工业园区国有资产监督管理办公室出具的关于其拟对外公开转让圆融集团股权评估项目国资备案的批复。经过公开转让程序,苏州新建元控股集团有限公司获得圆融集团 25% 股权。2019 年 5 月 27 日,中新集团与苏州新建元签订《股权转让协议》,中新集团将所持有圆融集团 25% 股权以 59,928.3175 万元转让给苏州新建元,同日,苏州新建元以一次性付款方式支付全部转让价款至苏州市公共资源交易中心指定监管账户。2019 年 5 月 30 日,苏州市公共资源交易中心出具《苏州圆融发展集团有限公司股权公开转让鉴证报告书》(苏公源产[2019]028 号)。2019 年 5 月 29 日,圆融集团办理完毕工商变更手续。2019 年 5 月 31 日,发行人收到苏州市公共资源交易中心划付的股权转让价款 59,928.3175 万元。

#### (7) 苏州恒熠企业管理咨询有限公司

中新智地原持有恒熠咨询 30% 股权。2019 年 3 月 16 日,中新智地召开临时股东会,同意中新智地通过公开挂牌转让其持有的恒熠咨询 30% 股权,转让价格不低于其评估价值。2019 年 3 月 17 日,恒熠咨询召开临时股东会,同意股东中新智地公开转让其持有的恒熠咨询 30% 股权。

2019 年 2 月 22 日,苏州君和诚信会计师事务所有限公司出具《专项审计报告》(君和专审字[2019]第 039 号)。依据 2019 年 3 月 6 日出具的《资产评估报告》(中通评报字[2019]21077 号),截至评估基准日 2018 年 11 月 30 日,恒熠咨询净资产评估值为 12,291.66 万元。以此计算,中新智地持有的恒熠咨询 30% 股权评估价值为 3,687.50 万元。2019 年 3 月 18 日,中新智地取得了苏州工业园区国有资产监督管理办公室出具的关于其拟对外公开转让恒熠咨询股权评估项目国资备案的批复。经过公开转让程序,苏州万科企业有限公司获得恒熠咨询 30% 股权。2019 年 6 月 6 日,中新智地与苏州万科签订《股权转让协议》,中新智地将所持有恒熠咨询 30% 股权以 3,687.50 万元转让给苏州万科,苏州万科已于 2019 年 6 月 6 日以一次性付款方式支付全部转让价款至苏州市公共资源交易中心指定监管账户,同日,苏州市公共资源交易中心出具《苏州恒熠企业管理咨询

有限公司股权公开转让鉴证报告书》(苏公源产[2019]35号)。2019年6月14日,恒熠咨询办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续,同日,中新智地收到苏州市公共资源交易中心划付的股权转让价款3,687.50万元。

#### (8) 苏州联鑫置业有限公司

中新智地原持有联鑫置业16.66%股权。2019年3月16日,中新智地召开临时股东会,同意中新智地通过公开挂牌转让其持有的联鑫置业16.66%股权,转让价格不低于其评估价值。2019年3月17日,联鑫置业召开临时股东会,同意股东中新智地公开转让其持有的联鑫置业16.66%股权。

2018年12月26日,苏州君和诚信会计师事务所有限公司出具《专项审计报告》(君和专审字[2018]第301号)。依据2019年3月4日出具的《资产评估报告》(中通评报字[2019]21079号),截至评估基准日2018年11月30日,联鑫置业净资产评估值为9,774.38万元。以此计算,中新智地持有的联鑫置业16.66%股权评估价值为1,628.41万元。2019年3月18日,中新智地取得了苏州工业园区国有资产监督管理办公室出具的关于其拟对外公开转让联鑫置业股权评估项目国资备案的批复。经过公开转让程序,苏州碧桂园房地产开发有限公司获得联鑫置业16.66%股权。2019年5月20日,中新智地与苏州碧桂园签订《股权转让协议》,中新智地将所持有联鑫置业16.66%股权以1,628.41万元转让给苏州碧桂园,同日,苏州碧桂园以一次性付款方式支付全部转让价款至苏州市公共资源交易中心指定监管账户。2019年5月23日,苏州市公共资源交易中心出具《苏州联鑫置业有限公司股权公开转让鉴证报告书》(苏公源产[2019]023号)。2019年5月27日,联鑫置业办理完毕工商变更手续。2019年5月30日,中新智地收到苏州市公共资源交易中心划付的股权转让价款1,628.41万元。

#### (9) 常熟市尚源房地产开发有限公司

中新智地原持有尚源房产19.4%股权。2019年3月16日,中新智地召开临时股东会,同意中新智地通过公开挂牌转让其持有的尚源房产19.4%股权,转让价格不低于其评估价值。2019年4月4日,尚源房产召开临时股东会,同意股东中新智地公开转让其持有的尚源房产19.4%股权。

2019年1月18日,苏州君和诚信会计师事务所有限公司出具《专项审计报告》(君和专审字[2019]第007号)。依据2019年3月4日出具的《资产评估报

告》(苏新评咨字[2019]第 A011 号),截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日,尚源房产净资产评估值为 84,933.11 万元。以此计算,中新智地持有的尚源房产 19.4% 股权评估价值为 16,477.02 万元。2019 年 3 月 18 日,中新智地取得了苏州工业园区国有资产监督管理办公室出具的关于其拟对外公开转让尚源房产股权评估项目国资备案的批复。经过公开转让程序,苏州恒珏企业管理咨询有限公司获得尚源房产 19.4% 股权。2019 年 6 月 6 日,中新智地与苏州恒珏签订《股权转让协议》,中新智地将所持有尚源房产 19.4% 股权以 16,477.02 万元转让给苏州恒珏,苏州恒珏已于 2019 年 6 月 6 日以一次性付款方式支付全部转让价款至苏州市公共资源交易中心指定监管账户,同日,苏州市公共资源交易中心出具《常熟市尚源房地产开发有限公司股权公开转让鉴证报告书》(苏公源产[2019]38 号)。2019 年 6 月 14 日,尚源房产办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续,同日,中新智地收到苏州市公共资源交易中心划付的股权转让价款 16,477.02 万元。

#### (10) 苏州工业园区左岸房地产开发有限公司

中新智地原持有左岸地产 30% 股权。2019 年 3 月 16 日,中新智地召开临时股东会,同意中新智地通过公开挂牌转让其持有的左岸地产 30% 股权,转让价格不低于其评估价值。2019 年 3 月 17 日,左岸地产召开临时股东会,同意股东中新智地公开转让其持有的左岸地产 30% 股权。

2018 年 12 月 28 日,苏州君和诚信会计师事务所有限公司出具《专项审计报告》(君和专审字[2018]第 306 号)依据 2019 年 3 月 4 日出具的《资产评估报告》(中通评报字[2019]21081 号),截至评估基准日 2018 年 11 月 30 日,左岸地产净资产评估值为 30,727.61 万元。以此计算,中新智地持有的左岸地产 30% 股权评估价值为 9,218.28 万元。2019 年 3 月 18 日,中新智地取得了苏州工业园区国有资产监督管理办公室出具的关于其拟对外公开转让左岸地产股权评估项目国资备案的批复。经过公开转让程序,苏州万科企业有限公司获得左岸地产 30% 股权。2019 年 6 月 6 日,中新智地与苏州万科签订《股权转让协议》,中新智地将所持有左岸地产 30% 股权以 9,218.29 万元转让给苏州万科,苏州万科已于 2019 年 6 月 6 日以一次性付款方式支付全部转让价款至苏州市公共资源交易中心指定监管账户,同日,苏州市公共资源交易中心出具《苏州工业园区左岸房地产开发有限公司股权公开转让鉴证报告书》(苏公源产[2019]36 号)。2019 年 6 月 14 日,

左岸地产办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续，同日，中新智地收到苏州市公共资源交易中心划付的股权转让价款 9,218.29 万元。

## （四）本公司的分支机构

### 1、新加坡分公司

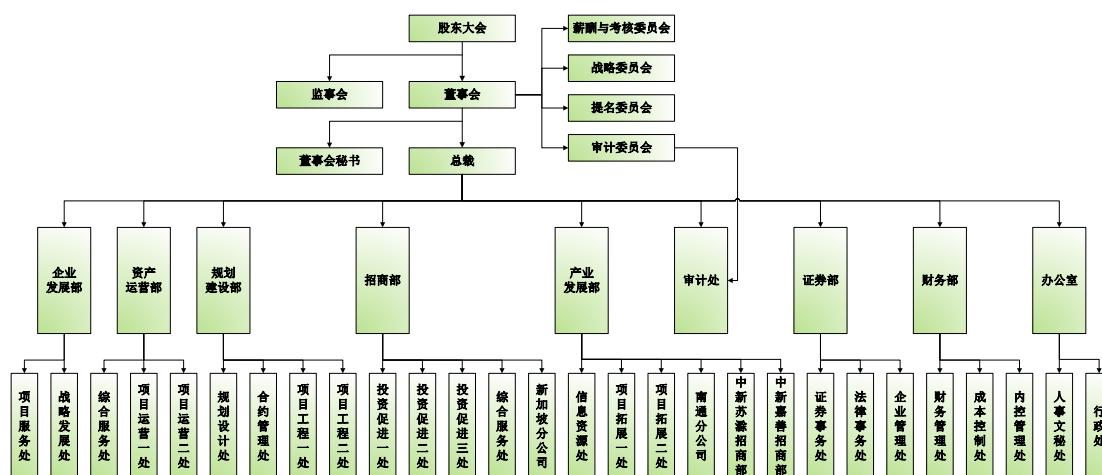
经中华人民共和国对外贸易经济合作部于 1995 年 10 月 27 日以“[1995]外经贸资-函字 586 号”《关于中新苏州工业园区开发有限公司在新加坡设立分公司的批复》批准，本公司于 1995 年 12 月 15 日在新加坡设立非独立法人分支机构，即新加坡分公司，公司登记证号为 S95FC5076C。

新加坡分公司经营范围为房地产开发及金融服务。分公司位于 6 TEMASEK BOULEVARD #17-01/02 SUNTEC TOWER FOUR SINGAPORE (038986)，无独立法人资格，由本公司招商部负责日常管理。

### 2、南通分公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司南通分公司系本公司在南通的分支机构，于 2009 年 7 月 27 日设立，南通分公司统一社会信用代码为 91320600693303740H，负责人为金峰，营业场所为江苏省南通市苏通科技产业园江成路 1088 号。南通分公司的职能主要是为本公司在南通地区联系业务。

## （五）本公司的职能部门



1、招商部：招商部主要代理苏州工业园区招商引资；根据宏观经济形势、园区发展规划特点及行业特点，制定招商推广计划，通过多种途径、有针对性地

向外界宣传苏州和苏州工业园区，提高知名度；对有兴趣投资的客户安排出访和接待，提供相关信息，解决疑问；协调企业和政府相关部门关系，协助企业入驻，完成注册并签署载体租赁协议或土地出让合同；协调解决企业开工开业问题，帮助企业顺利运营；协助企业实现优惠政策兑现；协调企业运营过程中遇到的其它问题等。同时招商部也参与公司自营项目（包括标准厂房、定制厂房、打工楼、研发楼等）的前期策划和招商。

2、规划建设部：负责园区开发运营项目规划设计及建筑控制和相关技术资料管理工作；负责工程项目施工阶段建设报批、总进度计划编制、市政工程的前期立项报批工作；负责工程项目招投标，并组织对投标单位考察工作；负责基础设施及工业房产及配套设施的项目建设管理和各类管线迁移等协调工作；负责工程建设过程中工程款支付、变更、结算审计初审、工程稽查等合同管理工作；提供招商支持和服务。

3、企业发展部：主要负责集团园区开发运营项目拓展和战略发展工作。园区开发运营项目拓展包括项目拓展、前期投资管理和后期营销和协调；项目相关的流程优化、模式的提升及完善。战略发展包括对宏观经济、国家和地方政策、竞争对手进行研究、分析和信息收集，园区开发运营项目相关的理论梳理，推进软件转移相关工作。

4、资产运营部：主要负责集团自营资产运营及客户服务工作。自营资产运营包括市场分析、潜在项目寻找、初步判断分析、可行性研究；土地获取，前期手续办理；明确项目定位，提供书面项目定位意见；从投资、销售角度审核设计方案；参与材料、设备选型；汇总各部门制定的部门项目进度计划，形成项目进度计划；对项目经济效益进行测算，形成项目运营规划；营销策划及租售管理；客户管理系统维护；组织项目后评估，组织各部门在职能范围对项目开发运营全过程及效果进行部门自我评估与部门间互评，形成各部门相应的评估报告；并汇总各部门的评估报告，编制项目后评估报告。客户服务包括建立和完善跨部门的，贯穿售前、售中、售后的综合客户服务体系；物业管理相关各承包商选择、管理及协调；接待、记录各种客户投诉、反馈至相关部门进行及时处理，并跟踪监督落实情况；组织协调物业维保、改造及零星采购；租赁费用收缴管理；销售合同、租赁合同、物业合同等合同纠纷协调管理。

5、财务部：负责公司会计核算、纳税筹划、财务报告、资金管理、成本核算与成本监控、财务分析、风险控制、预算管理、项目融资等工作，并根据公司相关内控内核的要求，适当参与公司的经营、投资、资本运营等方面的业务论证，为管理层决策提供有效的财务支持。

6、证券部：主要负责组织协调公司开展资本运作的各项工作，包括拟定和实施公司首次公开发行证券并上市及各类资本市场再融资的计划方案；负责公司信息披露与投资者关系事务管理，协调、跟踪与引导媒体的采访报道；负责依法筹备董事会、股东大会、监事会及各专业委员会的召开，准备和提交拟审议的文件，制作会议记录，跟踪三会相关决议的执行和落实，妥善保管会议材料及其他上市文档，配合完善公司治理结构和落实相关制度建设；与证监会、证券交易所等监管部门和各专业机构沟通，做好资本市场开拓和研究工作；负责公司法务工作，积极研究法律动态，提出集团法律风险应对策略，负责对合同进行相关审核并给予法律意见，负责集团日常经营的法律监督工作，为公司各部门提供法律咨询和建议；同时，结合公司业务发展趋势，进行专题研究分析，为管理层提供决策支撑；及时更新公司发展战略，对战略执行情况进行回顾，并负责组织编制年度经营计划并监控其执行情况；跟踪管理已投资的参、控股企业，及时反映企业经营动态，并就企业重大投资项目向公司管理层报批，并参与、指导下属公司年度经营计划的编制，对其进行定期回顾、评审；负责组织协调流程优化项目的全过程，负责各部门流程与制度草案收集汇总，组织流程与制度评审会；负责完成公司对外股权的投资、变更、退出事宜等相关工作。

7、办公室：完善企业法人治理结构，检讨制定各项管理制度，企业文化建设、形象设计和公共关系，人力资源管理，文秘和档案管理，信息系统管理，行政管理，公司车队管理，协调各部门之间、公司和其他机构之间的关系，指导子公司的工作，协助党、团、工会工作等。

8、审计处：在审计委员会指导下开展工作，全面负责公司审计工作，建立有效的审计工作体系、完善内部审计制度；对本公司、控股子公司、重要职能部门、直属项目的业绩、效率和效果及经营管理情况进行审计、评价及监督；对公司的内部控制程序和风险管理提出改进和优化建议；改善组织营运，增加公司价值。



9、产业发展部：为集团“走出去”项目（国内合作园区和海外“一带一路”园区合作项目）的高水平园区开发运营提供强有力的、全过程的产业发展支撑。具体负责园区产业规划、产业分析和行业研究；渠道管理；合作园区招商支持；产业投资相关业务；以及产业发展相关软件输出业务。

## 七、发行人股本的有关情况

### （一）本次发行前后本公司股本结构

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
<b>合计</b>	<b>1,349,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>1,498,890,000</b>	<b>100.00</b>

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）本公司前十名股东

截至本招股说明书签署之日，本公司共有五名法人股东，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>

## （三）本公司前十名自然人股东及其在本公司担任的职务

截至本招股说明书签署之日，本公司无自然人股东。

## （四）战略投资者及其持股情况

截至本招股说明书签署之日，本公司股东中无私募基金管理机构或其管理的私募基金，无战略投资者。

## （五）本公司各股东之间的关联关系

截至本招股说明书签署之日，本公司各股东之间无关联关系。

## （六）公司股东及董事、监事、高级管理人员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。”

本公司董事、监事、高级管理人员均未持有本公司股份。

## 八、发行人发行内部职工股情况

截至本招股说明书签署之日，公司不存在发行内部职工股的情况。

## 九、发行人工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人情况

截至本招股说明书签署之日，公司不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

## 十、发行人员工及其社会保障情况

### （一）员工情况

1、报告期内公司员工人数情况如下：

年份	人数
2019年6月末	1,848
2018年末	1,890
2017年末	1,951
2016年末	2,187

2、截至2019年6月30日，公司员工结构如下：

（1）专业构成：

类别	人数	占总员工比例
财务类	116	6.28%
法律类	10	0.54%
工程类	479	25.92%
管理类	349	18.89%
计算机类	26	1.41%
设计类	17	0.92%
市场营销类	49	2.65%
其他（主要为物业管理和工程施工人员）	802	43.40%
<b>总计</b>	<b>1,848</b>	<b>100.00%</b>

（2）学历构成情况：

类别	人数	占总员工比例
硕士及以上	135	7.31%

类别	人数	占总员工比例
本科	442	23.92%
大专	334	18.07%
大专以下（主要为物业管理和工程施工人员）	937	50.70%
<b>总计</b>	<b>1,848</b>	<b>100.00%</b>

(3) 年龄构成情况:

类别	人数	占总员工比例
25 岁以下	123	6.66%
26 岁-30 岁	229	12.39%
31 岁-35 岁	285	15.42%
36 岁-40 岁	347	18.78%
40 岁以上	864	46.75%
<b>总计</b>	<b>1,848</b>	<b>100.00%</b>

## (二) 执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况

公司根据国家和地方的有关规定与所有员工签订了劳动合同,实行全员劳动合同制。公司遵照执行国家及地方制定的关于建立、完善社会保障制度的配套文件,保证员工享受生活福利、劳动保护、医疗保险、养老保险和住房保障等社会保障待遇,未发生违法违规行为。

苏州工业园区公积金管理中心、苏州工业园区劳动和社会保障局出具证明确认:中新苏州工业园区开发集团股份有限公司在报告期内一直依法与员工签署劳动合同并为员工办理并缴纳了公积金(含统筹、医疗、养老、失业、生育、工伤);不存在因违反国家、地方有关劳动、社会保险和公积金的法律、法规而受到行政处罚的情况。

## 十一、本次首次公开发行股票并上市做出的重要承诺及履行情况

### (一) 主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

参见本节“七、发行人股本的有关情况”之“(六)公司股东及董事、监事、高级管理人员所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺”。

## （二）控股股东、实际控制人对避免同业竞争的承诺

参见本招股说明书“第七节同业竞争及关联交易”之“二、同业竞争”之“（四）避免同业竞争的措施”。

## （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 $[\text{实际减持价格} \times (\text{实际减持股份数量}-\text{承诺减持股份数量上限})]$ 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 $[(\text{发行价}-\text{实际减持价格}) \times \text{低于发行价减持股份数量}]$ 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 $[\text{实际减持价格} \times (\text{实际减持股份数量}-\text{承诺减持股份数量上限})]$ 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**

##### **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 个交易日内，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 项述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，或者无合理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，本公司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。”

## 第六节 业务和技术

### 一、发行人的主要业务

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，本公司以“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。本公司及控股子公司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（长租公寓、工业厂房、商业租赁）、绿色公用和多元化服务等。截至本招股说明书签署之日，发行人已处置完毕原有的住宅及商业项目资产。发行人自设立以来主营业务没有发生重大变化。

### 二、发行人所处行业状况

发行人主营业务为园区开发运营，既有土地一级开发、又有房地产开发与经营业务（长租公寓、工业厂房、商业租赁）与热电、污泥处理等绿色公用及环境治理业务，还有招商与工程代理、服务型业务，业务较为多元，界定为综合性行业。从公司整体业务看，以开发区运营管理为主，开发区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资建厂，通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力，并向外围辐射的特定区域。

根据中国证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，发行人所属行业属于“S 综合”下的“S90 综合”。

#### （一）行业管理体制和主要法律法规

##### 1、行业监管部门和监管体制

由于开发区的建设与运营涉及土地、规划、产业招商、进出口商品流通、工程建设、劳动力、税收、基础设施配套等多个方面，故开发区行业主要受国家发改委、商务部、自然资源部（包含原国土资源部职责）、住建部、海关、人力资源和社会保障部、财政部等部门的监管。

同时根据国家有关规定，我国开发区行业的主管行业协会为中国开发区协会，是经国家批准的以促进开发区发展服务为宗旨的全国性一类社团组织，1993年经民政部批准登记注册。开发区协会在国家发改委的领导下工作，接受商务部业务指导，是全国开发区之间联系的纽带，是开发区与政府部门和社会各界沟通的桥梁。

此外，国家及省级开发区所在地的城市人民政府通常采取设立开发区管委会的方式，作为当地人民政府的派出机构，对开发区行使行政管理职能，负责开发区的具体规划和日常管理工作。

## 2、行业主要法律法规及政策

### (1) 开发区类主要法律法规

时间	部门	主要政策法规	规范环节
1991年3月	国务院	《关于批准国家高新技术产业开发区和有关政策规定的通知》	开发区设立审批、规划设计、产业政策制定、土地管理、税收优惠、环境影响评价、支持开发区发展等
1992年12月	国务院	《关于严禁开发区和城镇建设占用耕地撂荒的通知》	
1993年4月	国务院	《关于严格审批和认真清理各类开发区的通知》	
2003年7月	国务院	《关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》	
2003年7月	国务院	《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》	
2003年8月	国家环境保护总局	《开发区区域环境影响评价技术导则》	
2005年8月	商务部	《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》	
2007年10月	国务院	《中华人民共和国城乡规划法》	
2009年3月	商务部	《关于2009年国家级经济技术开发区工作的指导意见》	
2009年5月	商务部	《关于省级商务主管部门和国家级经济技术开发区审核管理部分服务业外商投资企业相关事项的通知》	
2012年3月	国家发改委、财政部	《关于推进园区循环化改造的意见》	
2012年2月	商务部、国家发改委、财政部、中国人民银行、海关总署、国家税务总局、国家	《商务部等十部委联合发布<关于加快转变外贸发展方式的指导意见>》	

时间	部门	主要政策法规	规范环节
	质量监督检验检疫总局、银监会、保监会、国家外汇管理局		
2012年4月	国务院	《国务院关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》	
2012年5月	国务院	《国务院办公厅转发发展改革委等部门关于加快培育国际合作和竞争新优势指导意见的通知》	
2012年6月	商务部	《商务部关于鼓励和引导民间资本进入商贸流通领域的实施意见》	
2012年8月	国务院	《国务院关于大力实施促进中部地区崛起战略的若干意见》	
2012年11月	商务部	《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015年）》	
2013年3月	商务部	《商务部关于2013年全国吸收外商投资工作的指导意见》	
2013年9月	国务院	《国务院关于印发中国（上海）自由贸易试验区总体方案的通知》	
2014年4月	财政部	《国家级经济技术开发区、国家级边境经济合作区等基础设施项目贷款中央财政贴息资金管理办法》	
2014年11月	国务院	《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》	
2015年5月	中国共产党中央政治局	《京津冀协同发展规划纲要》	
2016年3月	国务院	《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》	
2016年7月	国务院	《国务院关于在自由贸易试验区暂时调整有关行政法规、国务院文件和经国务院批准的部门规章规定的决定》	
2017年1月	住建部、国家开发银行	《关于推进开发性金融支持小城镇建设的通知》	
2017年1月	国务院	《国务院办公厅办关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》	
2017年2月	国家发改委	《国家发改委就关于促进开发区改革和创新发展的若干意见答问》	
2017年7月	住建部	《关于将上海等37个城市列为第二批城市设计试点城市的通知》	

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2018年2月	国家发改委、科技部、国土资源部、住建部、商务部、海关总署	《中国开发区审核公告目录》（2018年版）	
2019年5月	国务院	《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》	

(2) 开发区行业涉及的土地管理类主要法律法规

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2004年3月	国土资源部、监察部	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	土地规划、开发、出让等环节的规范。对集约用地和土地闲置问题的规范
2004年10月	国务院	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	
2006年5月	国土资源部	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	
2006年12月	国土资源部	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	
2007年7月	监察部、国土资源部	《关于进一步开展查处土地违法违规案件专项行动的通知》	
2007年9月	国土资源部	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	
2007年11月	国土资源部、财政部、中国人民银行	《土地储备管理办法》	
2008年1月	国务院	《关于促进节约集约用地的通知》	
2009年11月	财政部、国土资源部、中国人民银行等	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	
2010年3月	国土资源部	《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	
2010年5月	国家税务总局	《关于土地增值税清算有关问题的通知》	
2010年5月	国家税务总局	《关于加强土地增值税征管工作的通知》	
2010年7月	国土资源部	《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》	
2011年1月	国务院	《国有土地上房屋征收与补偿条例》	
2011年3月	国务院	《土地复垦条例》	
2012年2月	国土资源部	《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》	
2012年5月	国土资源部	《限制用地项目目录（2012年本）》	
2012年6月	国土资源部	《闲置土地处置办法》	

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2012年12月	国土资源部	《土地复垦条例实施办法》	
2013年6月	国税总局	《国家税务总局关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》	
2013年8月	财政部、国家税务总局	《关于房改房用地未办理土地使用权过户期间城镇土地使用税政策的通知》	
2014年6月	国土资源部	《节约集约利用土地规定》	
2014年8月	国土资源部、财政部、住建部、农业部、国家林业局	《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》	
2015年2月	国土资源部	《国家级开发区土地集约利用评价情况通报（2014年度）》	
2015年3月	国土资源部、住建部	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	
2015年3月	国土资源部	《关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	
2016年4月	国土资源部	《关于进一步做好新型城镇化建设土地服务保障工作的通知》	
2016年5月	国土资源部	《土地利用年度计划管理办法》	
2016年6月	国土资源部	《关于印发全国土地利用总体规划纲要（2006～2020年）调整方案的通知》	
2016年11月	国土资源部	《关于修改<建设项目用地预审管理办法>和<建设用地审查报批管理办法>的决定》	
2016年12月	国土资源部	《国家级开发区土地集约利用评价情况通报（2016年度）》	
2016年12月	国土资源部、国家发改委、财政部、住建部、农业部、中国人民银行、国家林业局、银监会	《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》	
2017年2月	国务院	《全国国土规划纲要（2016-2030年）》	
2017年8月	国土资源部、住建部	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	
2018年1月	财政部、国土资源部	《土地储备资金财务管理办法》	

(3) 开发区行业涉及的房地产管理类主要法律法规

时间	部门	主要政策法规	规范环节
1998年7月	国务院	《城市房地产开发经营管理条例》	规范房地

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2001年4月	国务院	《商品房销售管理办法》	产开发、建设及投融资政策,促进房地产行业长期健康发展
2003年6月	中国人民银行	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	
2006年12月	国家税务总局	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	
2007年8月	全国人民代表大会	《中华人民共和国城市房地产管理法(2007修正)》	
2007年9月	中国人民银行、银监会	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	
2008年8月	中国人民银行、银监会	《关于金融促进节约集约用地的通知》	
2008年11月	国土资源部	《建设项目用地预审管理办法》	
2008年12月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	
2009年5月	国税总局	《土地增值税清算管理规程》	
2009年5月	国务院	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	
2009年10月	建设部	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法(2009修正)》	
2010年1月	国务院办公厅	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	
2010年4月	国务院	《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	
2010年6月	住建部	《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》	
2010年9月	国税总局	《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》	
2010年10月	国税总局	《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》	
2011年1月	上海市人民政府	《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》	
2011年1月	国务院办公厅	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	
2011年1月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知(2011)》	
2011年3月	银监会	《关于做好住房金融服务加强风险管理的通知》	
2011年3月	国家发改委	《关于发布<商品房销售明码标价规定>的通知》	

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2011年7月	国家发改委	《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》	
2011年8月	国务院	《国有土地上房屋征收与补偿条例》	
2012年1月	财政部	《关于切实做好 2012 年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》	
2012年11月	住建部	《住房保障档案管理办法》	
2013年2月	国务院办公厅	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	
2013年7月	国务院	《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》	
2014年3月	财政部	《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》	
2014年6月	建设部	《建筑工程施工许可管理办法》	
2015年3月	国务院、国家发改委	《外商投资产业指导目录（2015 年修订）》	
2015年8月	住建部、商务部、国家外汇管理局、国家发改委、中国人民银行、工商总局	《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	
2015年8月	住建部、财政部、中国人民银行	《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	
2015年9月	中国人民银行、银监会	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	
2016年2月	中国人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	
2016年2月	财政部、国家税务总局、住建部	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》	
2016年4月	住建部、商务部、国家外汇管理局、国家发改委、工商总局等	《关于印发促进消费带动转型升级行动方案的通知》	
2017年12月	住建部、财政部、国家外汇管理局、中国人民银行、国土资源部	《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》	
2018年5月	住建部、财政部、中国人民	《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》	



时间	部门	主要政策法规	规范环节
	银行、公安部		
2018年5月	住建部	《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	
2018年6月	住建部、中宣部、公安部、司法部、国家税务总局、市场监管总局、银保监会	《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》	

## （二）世界开发区行业基本情况

开发区在世界上已有 400 多年历史，并在二战后得到迅速发展。现代意义上的开发区最早出现于 20 世纪 50 年代的欧洲，目前已进入了相对成熟的发展时期。经过长期探索与发展，各国各地区根据自己的实际情况，创造出了多种类型的开发区，如自由贸易区、自由港、保税区、科技工业园区、科学工业园区等多种类型。在很多国家和地区，开发区起到了扩大出口、引进外资、增加就业和外汇收入的作用。特别是 20 世纪 60 年代以来，兴办各类开发区对一些新兴工业化国家和地区振兴出口导向工业发挥了重要作用。

现代高科技园区最早起源于美国。20 世纪 50 年代初，在斯坦福大学附近的山谷，创立了第一个科学园区，不仅为全球最大的电子工业基地“硅谷”的形成奠定了基础，而且开创了世界各国建设高科技园区、发展高科技产业的历史先河。日本通产省于 20 世纪 70 年代末，提出建立“科技城”的构想，并将各种工业移植到通产省规划的乡村地区，产生了“筑波科学城”这样的开发区。爱尔兰 1959 年设立的香农国际航空港自由贸易区，成为世界上最早出现的出口加工区。据不完全统计，目前世界上的出口加工区超过 800 家，高新技术园区超过 1,000 家，至于各国内部设立的不同级别、不同规模的开发区更是不可胜数。从二十世纪中叶开始，高科技园区随着新技术革命的推进而不断发展，并强劲地推动着区域经济、国家经济和世界经济的发展。

## （三）中国开发区行业发展概况

中国开发区是伴随着改革开放的步伐而产生和发展的。1979 年 1 月 31 日，国务院决定在蛇口举办工业区，这是中国现代开发区的雏形，1984 年国家正式

批准设立国家级经济开发区，此后中国相继出现了由各级人民政府批准设立的经济技术开发区、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。

根据商务部 2005 年国家级开发区发展报告，我国开发区的发展实践可分为三个阶段：

第一阶段（1984~1991 年）为创建和探索期；第二阶段（1992~1998 年）为高速增长期；第三阶段（1999 年以后）为稳定发展期。从我国开发区的发展历程可以看出，开发区主要有以下四个特点：

- 1、以工业项目为主导，推动开发区所在地区经济发展；
- 2、开发区成为吸引外资的重点区域；
- 3、高新技术已成为主要产业；
- 4、各地区的开发区发展极不平衡。

上述阶段与发展特点同我国引进外资所走过的历程相同：即从劳动密集型产业向资本、技术密集型产业转变，从制造业向服务业转变的过程。在初级阶段，开发区引进的外资项目以劳动密集型中小企业为主，技术转让较少，许多外资企业仍处在试探和观望之中；1992 年之后，随着大型跨国公司进入我国，国家级开发区引进的外资项目规模迅速扩大，因而利用外资项目的技术含量和技术水平得到显著提升。

#### （四）中国开发区行业发展现状及市场容量

改革开放四十多年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

以国家级经济技术开发区为例，截至 2019 年 6 月末，全国共有国家级经济技术开发区 219 家，其中东部地区 107 家，中部地区 63 家，西部地区 49 家，中、西部地区国家级经开区数量和比重显著增加，全国国家级经开区区域分布日趋平衡。

据商务部统计，2018 年全国 219 个国家级经济技术开发区实现地区生产总值 10.2 万亿元，财政收入 1.9 万亿元，税收收入 1.7 万亿元，进出口总额 6.2 万

亿元，同比分别增长 13.9%、7.7%、10.1%、10.8%。

## （五）中国开发区行业未来发展趋势

2016 年 3 月，国务院办公厅颁布了《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（以下简称“《指导意见》”），《指导意见》围绕完善国家级经开区综合发展水平考核评价制度，从夯实产业基础、激发创新活力、发挥区域带动作用、强化绿色集约发展、推进体制机制创新等五个方面，提出具体考核内容及通过考核促进国家级经开区实现的目标要求，加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经济技术开发区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性。

一是夯实产业基础。《指导意见》从提升产业核心竞争力、创新产业投融资方式、争取更多金融支持等方面，提出通过考核相关指标，赋予相关政策支持，促进国家级经开区参与全球产业分工和价值链重组，发展外向型产业集群，打造一批行业领军企业，强力推进产业集聚、集群、集约发展。二是激发创新活力。新形势下，培育创新创业成为我国提升产业竞争力和加速转型升级的必然选择。国家级经开区必须顺应大众创业、万众创新的新趋势，通过打造发展新引擎，增强发展新动力，开拓发展新市场，营造良好的创新创业生态环境。三是发挥区域带动作用。在过去 30 多年的发展历程中，国家级经开区有效发挥了示范、辐射和带动作用，在今后全面建设小康社会进程中，国家级经开区仍然要主动作为，为实施国家区域发展战略做出积极贡献。四是强化绿色集约发展。当前，我国资源环境矛盾日益凸显，《指导意见》从提高土地开发利用率、鼓励绿色低碳循环发展等方面对国家级经开区提出了新的更高要求。五是推进体制机制创新。国家级经开区一直走在体制机制创新的最前沿。随着经开区的发展壮大，其承担的社会管理责任日益重大，开发区体制机制问题十分复杂，要真正形成集聚效应和增长动力，创新的任务仍然艰巨。

2017 年 1 月，国务院办公厅下发印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（以下简称《若干意见》），《若干意见》是我国第一个关于各类开发区的总体指导文件，对于建立促进和规范开发区发展的长效机制、推进供给侧结构性改革、振兴实体经济具有重要意义，将更好地发挥开发区在稳增长、调结构、促发展中的积极带动作用。

《若干意见》对在党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会新形势下做好开发区工作，明确了当前和今后一段时期开发区行业发展的总体思路：

贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，加强对各类开发区的统筹规划，加快开发区转型升级，促进开发区体制机制创新，完善开发区管理制度和政策体系，进一步增强开发区功能优势。开发区行业做到“四个坚持”：坚持改革创新，强化开发区精简高效特色，以改革创新激发开发区发展的动力和活力。坚持规划引领，完善开发区空间布局 and 数量规模，形成布局合理、错位发展、功能协调的全国开发区发展格局。坚持集聚力约，引导工业项目向开发区集中，促进产业集聚、资源集约、绿色发展，切实发挥开发区规模经济效应。坚持发展导向，以规范促发展，正确把握发展和规范的关系，不断积累开发区发展新路径、新经验。

未来中国开发区行业将有以下发展：

一是优化开发区形态和布局。坚持以产业发展为主，科学规划功能布局，继续把优化营商环境作为首要任务。国家级开发区要建设具有国际竞争力的高水平园区，省级开发区要成为区域经济增长极。

二是加快开发区转型升级。推进创新驱动发展，加快产业结构优化，促进开放型经济发展，推动实现绿色发展，提升基础设施水平。

三是全面深化开发区体制改革。按照精简高效的原则，完善开发区管理体制。促进整合优化发展，鼓励区位相邻、相近的开发区建立统一的管理机构、实行统一管理。提高行政管理效能，将能够下放的经济管理权限下放给开发区。加强投资促进工作，营造国际化营商环境。探索多元化的开发区运营模式，支持开发区开发运营企业专业化发展，支持符合条件的开发区开发运营企业在境内外上市、发行债券融资。

四是完善开发区土地利用机制。对发展较好、用地集约的开发区，在安排年度新增建设用地指标时给予适度倾斜。严格开发区土地利用管理，推动集约利用土地、提高土地利用效率。

五是完善开发区管理制度。加强开发区发展的规划指导，强化环境、资源、安全监管。完善评价考核制度、审批程序和公告制度，建立动态管理机制。开发区设立、扩区和升级要按照规定的标准和程序进行。

综上，中国开发区行业是中国改革开放的成功实践，对促进经济体制改革、

改善投资环境、引导产业集聚、发展开放型经济发挥了不可替代的作用，开发区已成为推动中国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台。当前，全球经济和产业格局正在发生深刻变化，中国经济发展进入新常态，面对新形势，国家将进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变。中国开发区行业未来将坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，进一步加快开发区转型升级，促进开发区体制机制创新，完善开发区管理制度和政策体系，进一步增强开发区功能优势。坚持改革创新，强化精简高效的管理特色；坚持规划引领，完善空间布局和数量规模；坚持集聚力约，发挥规模经济效应；坚持发展导向，构建长效机制，开创中国开发区行业持续健康发展的新局面。

## （六）行业竞争格局

### 1、行业的区域性和进入壁垒

目前，我国开发区的具体开发模式主要包括以下二种：一是政府主体模式，即政府作为园区开发的主体，并承担最终的损益。但由于开发区开发所需资金巨大，随着开发的升级和加速，当地政府财政不可能有持续和充足的资金投入园区开发建设，政府就会逐步让出开发主体地位而寻找新的开发平台。二是开发企业主体模式，即开发企业作为开发区开发的主体，并承担最终的损益。政府通过委托开发公司从事土地开发、基础设施建设和招商代理等业务。在这种模式下，不但可以保证开发资金的到位还可以有利于政企分开提高园区开发效率。目前，国家和省级开发区一般都多采用企业主体模式。政府通常与区域内一家开发企业签订长期合作协议，使该企业在土地开发、招商、工程建设和市政道路建设方面具有一定的排他性和优先权。因此，园区开发业务具有一定的区域性，进入壁垒相对比较高。

### 2、行业竞争分析

园区开发行业的竞争体现为两个层面的竞争：一是园区主体层面的竞争，二是开发企业主体层面的竞争。

#### （1）园区主体层面的竞争

园区开发企业的各项业务发展在很大程度上取决于所在城市及园区经济总量、增长潜力、固定资产投资规模、招商引资规模等因素。因此，园区开发企业

面临的竞争一定程度上体现为自身所在开发区与周边开发区之间的竞争。近年来国家对土地、税收、财政政策的调整，使得开发区原有的政策优势有所减弱，各开发区之间展开了新一轮的竞争。因此，开发区要在未来发展中继续走在全国改革开放的前沿，成为区域经济和社会发展新的“增长点”，将面临如何实现战略性转变的挑战，即由之前单纯的政策优势转向软性的体制优势，由单一土地开发转向复合的产业链开发，土地、招商、房地产、市政等业务综合开发，由狭窄的加工制造业转向集生产和服务业于一体的现代化多功能新区。

## （2）开发企业主体层面的竞争

公司名称	净资产收益率 (%)			营业收入 (万元)			基本每股收益 (元)			资产负债率 (%)		
	2018年	2017年	2016年	2018年	2017年	2016年	2018年	2017年	2016年	2018年	2017年	2016年
外高桥	8.1	7.6	7.8	771,083.0	895,356.7	865,711.4	0.7	0.7	0.6	65.6	66.2	66.9
陆家嘴	22.0	22.1	12.1	1,263,877.0	932,459.4	1,280,714.8	1.0	0.9	0.8	70.8	75.1	74.6
浦东金桥	11.3	8.4	7.0	276,145.8	167,382.6	146,931.7	0.9	0.7	0.6	55.4	55.2	51.7
长春高新	20.9	16.0	15.6	537,499.5	410,226.2	289,743.98	5.9	3.9	3.1	32.8	29.3	28.3
金融街	10.7	10.6	10.6	2,211,335.4	2,551,934.1	1,985,254.4	1.1	1.0	0.9	75.0	73.1	72.4
张江高科	6.3	5.6	9.2	114,831.2	125,305.0	208,766.1	0.4	0.3	0.5	54.5	54.5	55.5
苏州高新	8.2	10.2	6.1	728,150.4	624,248.7	558,337.7	0.4	0.5	0.3	63.7	64.1	69.0
南京高科	9.9	9.5	9.9	339,859.7	359,543.8	518,310.0	0.8	0.8	0.8	61.2	58.8	58.4
东湖高新	8.6	37.92	8.1	869,250.2	763,290.7	611,390.9	0.4	1.4	0.2	78.4	81.3	89.3
津滨发展	-11.6	-9.6	3.7	15,477.2	97,616.0	89,330.2	-0.1	-0.1	0.0	82.7	77.8	76.5
长春经开	3.9	0.4	0.3	58,894.4	41,721.8	42,909.5	0.2	0.0	0.0	11.9	23.5	28.9
华夏幸福	35.2	31.4	29.5	8,379,859.0	5,963,542.0	5,382,058.8	3.8	2.8	2.2	86.6	81.1	84.8
空港股份	1.1	1.1	2.0	126,560.8	160,530.5	70,918.5	0.05	0.05	0.1	49.8	49.5	49.2
大港股份	-15.9	0.9	1.4	168,994.4	131,068.7	136,959.41	-1.0	0.1	0.1	54.0	46.8	44.1

数据来源：WIND 资讯，2018 年可比上市公司年报

从以上 A 股开发区上市公司的基本数据中可以看出，不同开发区的上市公司从盈利指标、收入指标和资产负债指标方面有较大的差异。造成差异的主要原因除了城市及园区层面的因素外，很大程度上取决于上市公司的盈利模式、开发转型和业务拓展等原因。

园区开发企业所面临的竞争比较广泛，从土地开发、房地产开发、基础设施建设、工程管理和招商代理等都会面临园区内外企业的竞争，其中房地产开发业务面临的竞争较为激烈，很多全国范围内大型开发商都把快速发展的开发区作为业务拓展的重点，给园区开发企业的房地产业务带来压力；而土地开发、市政建设和招商代理等业务由于开发企业与当地政府的天然关系和目前土地开发市场没有完全市场化，所以面临的市场竞争相对较小。

## （七）影响行业发展的有利和不利因素

### 1、有利因素

开发区作为一个特殊的经济、社会发展功能区，作为承接产业和技术转移的载体，在经济全球化的进程中，必将继续发挥示范、辐射和带动作用。园区开发行业的有利因素主要体现在以下几个方面：

（1）生产的全球化使开发区有机会更多地承接世界制造业的转移，成为世界工厂的重要组成部分。

我国是世界上劳动力资源最丰富，市场潜力最大的国家，开发区凭借集中的产业布局、集约的资源利用以及符合国际标准的良好投资环境等优势，承接世界产业转移，成为国际跨国产业资本转移中国的聚集地，进而较快地与世界生产体系融为一体，成为“世界工厂”的不可或缺的重要组成部分。发挥开发区的世界工厂功能，也是我国抓住机遇，最大限度地分享经济全球化的利益的重要战略举措。

（2）科技研发的全球化，使开发区有机会更多地吸引跨国公司研发机构，成为全球科技研发中心体系的重要组成部分。

伴随着生产的全球化，与生产活动直接关联的应用性研发活动也趋向全球化。开发区经过近三十年的发展，已经成为跨国公司在中国最主要的集聚地，有条件在原来的生产基地基础上开设新的研发机构，或吸引更多新的跨国公司进区设立研发中心，使之成为跨国公司在中国的研发中心密集区。



(3) 服务贸易的全球化, 使开发区有机会更多地吸引跨国服务业企业, 扩充其区域经济功能。

现代服务业, 特别是与生产活动紧密关联的生产服务业, 如物流、进出口采购服务、产品检验服务、工程咨询、设备租赁、标准认证以及金融、保险、会计等服务业, 必然伴随着生产的全球化而趋向服务网络的全球化。开发区最有条件成为吸引跨国生产、服务外包业务投资的区域, 其经济功能也由过去单纯的工业转向包括生产、研发、服务等在内的更加综合的经济功能。

(4) 管理和人才的全球化, 为开发区开展体制创新、技术创新创造了优越条件。

经济全球化加速了开发区利用外资的进程, 而伴随着外资的大规模进入, 与之相伴的是各类人才和先进管理的进入, 使开发区成为人才的聚集地、技术和管理创新的试验地、中外文化的汇集地。

(5) 中国加入 WTO, 加入东盟自由贸易区以及与港澳 CEPA 的签署, 为开发区在更宽广的领域直接参与国际市场竞争创造了更宽松的政策和法律环境。

由于最早开展对外经济技术合作, 开发区成为中国对外开放产出最高的区域之一, 管理与服务率先获得国际投资者的认同, 从而构筑起一个与国际经济技术发展相接轨的平台。我国加入 WTO 后, 对外开放水平进一步提高, 逐步与国际接轨。而我国加入东盟自由贸易区, 与港澳签署 CEPA, 为开发区走向世界开辟了新的途径。

## 2、面临的挑战

从开发区面临的外部环境来看:

(1) 经济全球化加剧了各国对吸引外国投资的竞争, 要求开发区具备与国际标准相吻合的投资环境, 从依靠特殊优惠政策和低廉土地、劳动力吸引投资向依靠良好综合投资环境吸引投资转变。

(2) 国际资本的流动性和金融风险的全球连锁传播性增强, 要求开发区必须更好地统筹好对外开放与国内市场的关系, 打造有自身特色的核心竞争力, 增强高新技术的自主创新能力, 提高产业集聚度, 强化经济的内生性, 强化外商直接投资对当地经济的根植性和附着力。

(3) 我国加入 WTO 后, 全方位对外开放格局形成, 各地都在强化优势, 优化环境, 抢抓机遇, 开发区面临的竞争压力将与日俱增。如何构筑新的竞争优

势，已成为新的紧要课题。

### 3、宏观调控影响

近年来国家在园区开发建设、土地管理、财政税收等方面政策频出，这些宏观调控政策对于业务单一、过于依赖地方政策优势的园区开发企业是巨大的挑战，而对于收入来源多元化和资本实力雄厚的企业而言则是加快发展的机遇。

## （八）开发区类公司的经营模式

### 1、基本商业模式和盈利模式

开发区行业的诞生、发展及转型的特殊性决定了园区开发业务商业和盈利模式的特殊性。开发区类企业的商业及盈利模式包括投入成本及产出效益。

（1）园区开发业务具有多样的投入模式，主要包括企业自筹资金开发，例如早期的招商局蛇口工业区；由政府独资开发，例如上海漕河泾新兴技术开发区；中外合资开发，例如苏州工业园区；还有一些优质的园区公司通过上市实现融资，不但拓宽了融资渠道，还利用资本市场提高了自身的经营水平，例如金融街等。

（2）园区开发业务产出模式：园区开发涉及的领域较广，从前期规划设计、土地开发、工程管理，到后期的招商代理、商业和工业等地产开发，完整的开发产业链体现了园区综合开发的理念。园区开发某种程度上具有协同效应，即具备科学前期规划和高标准基础设施建设的土地开发为以后的招商及房地产开发打下了良好的基础，而招商的成功和房地产开发的跟进在提高土地开发收益的同时，也为政府带来税收、就业、GDP 的增长，从而形成一个良性的互动。

（3）园区开发业务收入来源：开发区公司的主要收入涵盖土地开发收入、商业及工业等房地产开发销售及出租收入、市政建设收入、招商及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等，收入来源呈现多元化趋势。

（4）园区开发业务成本构成：一是土地开发支出，一般包括土地使用费、征地费、拆迁补偿费、安置费和基础设施建设费等；二是房地产开发的土地成本和建筑成本等。

### 2、经营模式的演变和发展

随着土地的不断出让和开发，园区开发公司无论是从事土地开发还是房地产开发，可以拿到的土地资源越来越少。伴随着这一趋势，园区开发行业上市公司的土地类相关收入占主营业务收入的比重都出现了不同程度的下降，并且各公司

根据自身的实际情况和优势开始向其它业务领域拓展。因此，我国园区开发行业上市公司正在根据自身情况和经济全球化进程的要求，重新进行功能定位并拟定可持续发展战略。从目前的实际情况来看，我国园区开发行业上市公司经营模式呈现以下几种演变方式：

#### （1）纵向完善园区开发价值链

园区开发企业的纵向业务拓展指：由于多数园区开发企业是从土地开发起步，以土地成片开发、政府的土地出让金分成、市政建设管理等作为盈利来源，随着土地资源的减少和园区建设的深入，很多园区开发企业都利用原有土地开发的专业优势和资本优势将其业务向行业价值链的下游环节拓展，即向土地深度开发和载体开发、自建商业及工业物业出租、商品房开发销售、市政公用和物业管理等拓展。

#### （2）业务多元化战略

与业务链纵向拓展不同，业务多元化战略则是把园区开发经营的领域和范围扩展到除土地和房地产等业务的多个行业当中，实行跨行业经营。目前不少园区上市公司积极向业务多元化方向发展，受园区招商及产业规划集聚的影响，大多数园区开发公司多元化发展的方向主要集中在网络软件、新材料、新能源、物流、通讯和医药等领域，与原来的园区开发主业几乎没有什么关联。总体而言，大部分开发区上市公司的多元化战略仍处于起步和摸索阶段，新业务的收入与盈利对公司的影响比较有限，其赖以生存的还是土地和房地产开发业务。

#### （3）纵向拓展与多元化相结合的战略

在园区开发公司谋求转型的过程中，更多园区开发公司努力探索园区开发业务纵向拓展和多元化战略相结合的道路。一些园区开发公司，凭借其在开发区内的土地优势，在拓展房地产业务的同时积极通过资本运作投资于园区内企业，以获得长期稳定的投资收益。

#### （4）同类型上市公司的业务转型及经营情况

以下列举了目前沪、深两市的开发区类上市公司业务经营状况，可以发现这些公司的主营业务除了传统的土地开发外，还延伸到与土地开发相关的房地产开发、市政公用建设、各类业态房产租赁、物业管理、酒店经营等领域，部分公司还涉及到与土地、房地产不相关的医药、商品销售等领域。

公司名称	上市时间	主营范围	主要收入来源占比 (%)	净资产收益率 (%)
外高桥	1993 年	房地产经营开发, 保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务	商品销售 41.2; 房地产租赁 18.69; 物流 11.83; 房地产转让出售 11.5; 服务业 7.54; 制造业 5.27; 进出口代理 2.6; 其他 1.39	8.1
陆家嘴	1993 年	房地产开发、经营、销售、出租和中介; 市政基础设施的开发建设等	房地产销售 48.32; 房地产租赁 25.47; 金融业收入 12.89; 物业管理 10.52; 其他业务 1.45; 酒店业 1.25; 其他主营业务 0.1	22.0
浦东金桥	1993 年	在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介(含侨汇、外汇房); 物业管理; 市政基础设施建设, 工程承包和建筑装潢; 餐饮旅馆业等	房地产租赁 50.46; 房地产销售 43.56; 酒店公寓服务 5.72; 其他业务 0.26	11.3
长春高新	1996 年	以生物医药、健康产业为主, 房地产开发为辅	基因工程药品\生物类药品 78.56; 房地产 11.26; 中成药 9.81; 咨询服务业 0.36;	20.9
金融街	1996 年	房地产开发, 销售商品房, 物业管理, 新技术即产品项目投资, 技术开发等	房产开发 88.59; 物业出租 7.87; 物业经营 3.05; 其他收入 0.49;	10.7
张江高科	1996 年	受让地块内的土地开发、房地产开发与经营、商业化高科技项目投资	房地产销售 13.85; 房产租赁 72.27; 其他业务 13.88;	6.3
苏州高新	1996 年	高新技术产品的投资、开发和生产; 能源、交通、通讯等基础产业和市政基础设施的投资; 工程设计、施工、科技咨询服务	商品房销售收入 86.77; 游乐服务收入 2.11; 振动试验设备制造与振动检测收入 4.88; 公用事业污水处理收入 2.55; 其他业务收入 1.63; 融资租赁 1; 工业品销售收入 0.54; 房地产出租收入 0.21; 代建工程收入 0.11;	8.2

公司名称	上市时间	主营范围	主要收入来源占比 (%)	净资产收益率 (%)
			服务收入 0.18;	
南京高科	1997 年	高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；自有房屋租赁；工程设计；咨询服务；污水处理、环保项目建设、投资及管理	房地产开发销售 73.09； 园区管理及服务 10.73； 市政基础设施承建 7.97； 药品销售 6.33； 土地成片开发转让 1.87；	9.9
东湖高新	1998 年	工程建设、科技工业园开发及管理、环保工程项目投资、建设、运营维护	工程建设板块 74.74； 科技园区板块 18.79； 环保科技板块 6.47；	8.6
津滨发展	1999 年	房地产开发	物业管理 59.44； 房地产销售 34.87； 房屋租赁 4.44； 商品销售 1.16； 其他 0.09	-11.6
长春经开	1999 年	房地产开发；公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；实业与科技投资	商品房销售 82.9； 基础设施承建 7.43； 物业服务 4.72； 租赁收入 3.47； 安装收入及其他 1.48；	3.9
华夏幸福	2003 年	对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发、科技技术推广服务	房地产开发 61.51； 产业发展服务 28.51； 土地整理 6.36； 其他主营业务 1.52； 物业管理服务 0.95； 综合服务 0.42； 基础设施建设 0.26； 其他 0.47	35.2
空港股份	2004 年	高新技术的开发、转让和咨询；销售开发后的产品；土地开发，仓储，物业管理，经济信息咨询	建筑施工 85.52； 房产出租 5.71； 其他业务 4.79； 物业管理及其他 2.42； 园区开发建设 1.56；	1.1
大港股份	2006 年	高新技术产品投资、开发，节能环保项目投资、建设，新型建材产品研发、投资，房地产开发，股权投资管理	房地产及园区开发 56.96； 商贸物流及其他 17.31； 其他业务收入 13.91； 集成电路测试 11.24； 制造业 0.59；	-15.9

数据来源：各公司 2018 年年报

### 3、园区开发与上下游行业之间的关联性及影响

园区开发行业的收入和利润直接受到园区土地开发与出让规模、园区经济和人口增长、招商入区企业数量、固定资产投资规模和开发区财税收入等因素的影响。当土地开发和出让规模较大时，园区开发企业所能获得的土地拍卖分成就相应增多，完成的基础设施建设量也会较大，从而获得工程建设收入也相应增多；当园区经济和人口增长较快时，对住宅和商业的需求就会增长，房地产行业就会发展迅速，公司的房地产相关出售和出租业务就会大幅增长；当招商入区企业数量和固定资产投资金额增加时，园区开发企业开发的工业土地面积将随之增加，以满足入区企业建设厂房的需要，同时工业厂房的租金也会较快增长，并同时提高招商方面的收入；园区开发各项业务的快速发展促进了园区财政收入的增长，政府又会加大开发力度和投入力度，又会反过来增加园区开发企业的各项业务。

总的来说，园区开发企业是为开发园区而存在，在为开发园区发展各项业务的同时也享受了园区发展的成果，例如土地的增值、房地产的发展和商业、服务业的增长，是一个互利、双赢的过程。

## （九）苏州工业园区基本情况

### 1、苏州工业园区设立

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间最大的合作项目之一，于 1994 年 2 月经国务院批准设立，同年 5 月实施启动，行政区划面积 278 平方公里，常住人口约 80 万，其中，中新合作区规划面积 80 平方公里。

苏州工业园区是中新合作的标志性项目，也是我国借鉴发达国家城市管理理念和运作经验最为成功的项目之一。从最初的概念规划开始，苏州工业园区就以高起点高定位进行规划设计，目标不仅是建立国内最好的工业园区，而是建立包括工业、居住、商业等各项城市功能，相对完整的苏州东部新城。苏州工业园区充分借鉴新加坡城市规划的理念和经验，形成着眼于 50 年发展的整体概念规划，编制了超过 300 项专业规划，目标是把苏州工业园区建设成为具有国际竞争力的高科技工业园区和现代化、园林化、国际化的新城。现已规划建设了中新生态科技城、信息产业园、国际科技园、生命科学园、国家级软件园、中小企业园等园中园项目。

为了推进苏州工业园区的顺利发展，中新双方建立了四个层面的领导和工作

机构：

第一层面是中新两国政府联合协调理事会，负责协调苏州工业园区开发建设和借鉴新加坡经验工作中的重大问题，由两国副总理担任理事会共同主席；

第二层面是中新双边工作委员会，由苏州市市长和新加坡裕廊镇管理局主席共同主持，苏州市政府和园区管委会及新加坡有关部门和机构负责人组成；

第三层面是联络机构，由新加坡贸工部软件项目办公室和苏州工业园区借鉴新加坡经验办公室负责日常联络；

第四层面是由中方财团和新方财团共同出资成立中新集团，作为苏州工业园区的开发主体。

## 2、苏州工业园区特点

苏州工业园区坚持恪守“先规划后建设”的原则，并在基础设施上超前建设了高水准的“九通一平”基础设施，而这一标准也逐渐成为后来许多开发区建设的常用标准。在搭建了国内一流、甚至国际领先的软硬件平台后，苏州工业园区的招商自然容易获得领先跨国企业的青睐，而在招商和土地出让过程中坚持执行规划设计，形成了产业集群、商业圈、居住区的合理布局，实现了工业、商业、环境、生活的和谐融合。

作为中新两国政府间最重要的合作项目之一，苏州工业园区的开发建设一直得到两国政府的高度重视。自 1994 年苏州工业园区成立以来，在中新合作双方的共同努力下，苏州工业园区开发建设一直保持着持续快速健康的发展态势。二十五年来，苏州工业园区实现进出口总额超 1 万亿美元，完成全社会固定资产投资近 9000 亿元，实际利用外资 312.7 亿美元。2018 年，苏州工业园区实现地区生产总值 2,570 亿元，比上年增长 7.1%；公共财政预算收入 350 亿元，增长 10.1%；城镇居民人均可支配收入超 7.1 万元，增长 7.8%；实际利用外资 9.81 亿美元，完成进出口总额 1,035.7 亿美元。

## 3、苏州工业园区取得的成就

苏州工业园区多年名列“中国城市最具竞争力开发区”榜首，2018 年在全国经开区综合考评中位居第 1，在全国百强产业园区排名第 3，在全国高新区排名第 6。苏州工业园区近年来的主要指标变化如下表所示：

指标	单位	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

地区生产总值	亿元	1,330.19	1,589.66	1,738.22	1,900.02	2,001.00	2,060.00	2,223.57	2,388.11	2,570.27
工业总产值	亿元	3,246.00	4,136.96	4,285.23	4,375.80	4,387.11	4,437.58	4,448.68	4,639.78	4,911.19
投资总额	亿美元	63.53	79.78	29.91	16.89	19.60	16.00	13.35	13.22	9.81
合同外资	亿美元	28.59	29.60	14.52	13.98	15.62	15.26	3.00	14.10	14.67
进出口总额	亿美元	738.19	770.06	795.19	804.59	802.84	800.00	754.31	858.00	1,035.70
全社会固定资产投资完成额	亿元	550.25	666.28	740.53	742.23	700.60	611.82	523.10	476.24	388.92

数据来源：苏州工业园区管委会公开数据

#### 4、新形势下的园区转型升级发展战略

##### (1) 推进产业优化升级

苏州工业园区开发坚持走经济国际化和新型工业化发展道路，着力推进高新技术产业化。苏州工业园区新兴产业快速壮大，2018年园区生物医药、纳米技术应用、人工智能三大新兴产业分别实现产值800亿元、650亿元、250亿元，继续保持年均30%左右增幅。生态环保指标多年列全国开发区首位，成为全国首批“国家生态工业示范园区”。

##### (2) 聚焦科技自主创新

苏州工业园区坚持把科技进步作为立区之基、强区之本，大力推进“科技跨越计划”和“科技领军人才创业工程”，加快建设创新型园区。

##### (3) 城市能级提升

加快环金鸡湖中央商务区、阳澄湖生态旅游度假区、独墅湖科教创新区“三大板块”建设，一是坚持规划先行，二是适度超前投入，三是完善城市功能，致力于营造良好的综合环境。

##### (4) 持续改善社会民生

把保障和改善民生放在重要位置，努力使全体居民更好地分享园区开发成果。全面加快区域一体化发展，努力将苏州工业园区打造成全国文明城市示范城区。

##### (5) 注重创新体制机制

苏州工业园区是改革开放的前哨阵地，成绩不仅仅体现在经济发展和管理上，更重要的是通过学习借鉴，积累了符合中国国情、适合开发区实际的新经验，确立了全新的“亲商、富商”理念，建立了“精简、统一、效能”的政府组织架构和公务员队伍及对企业“全过程、全方位、全天候”的服务体系，形成了科学



规范的管理秩序和法治化环境。

## 5、苏州工业园区的发展愿景

当前，苏州工业园区发展正处于工业化转型、城市化加速、国际化提升的关键时期。苏州工业园区将遵照中央关于“将苏州工业园区率先建设成为资源节约型、环境友好型的生态示范区，研发中心和高新技术产业集群效应突出的科技示范区，以虚拟口岸为依托的现代商贸物流运营中心示范区，以承接跨国公司离岸外包业务为主的中国服务外包示范区”的指示精神，以及江苏省、苏州市关于“将苏州工业园区建设成为全国发展水平最高、竞争力最强的园区之一”的目标定位，力争尽快将苏州工业园区建成具有国际竞争力的高科技工业园区和现代化、园林化、国际化的新城区。

## 三、发行人的竞争地位

### （一）园区层面的竞争

#### 1、全国范围内的园区竞争状况

从地域上划分，苏州工业园区与江苏本省及长三角地区的上海和浙江开发区竞争最为直接，例如苏州高新区、无锡新区以及上海张江高科技园区、上海松江科技园、上海漕河泾新兴技术开发区、上海金桥出口加工区、杭州国家高新技术产业开发区等；从产业发展方面讲，苏州工业园区在经济发展、招商、产业集聚和科技创新方面与全国范围内发展较早、水平较高的开发区构成竞争，例如天津开发区、广州开发区和北京开发区等。目前，商务部完成了对全国 219 个国家级经济技术开发区全面系统的考核评价，从产业基础、科技创新、区域带动、生态环保、行政效能等 5 个方面，对国家级经济技术开发区的综合发展水平开展了考核评价。2018 年，苏州工业园区在最新全国经开区综合考评中位居第 1，在全国百强产业园区排名第 3，在全国高新区排名第 6，近期园区还将被国家科技部纳入建设世界一流高科技园区行列。2017 年以来，苏州工业园区产业发展亮点频现，园区率先布局人工智能产业，生物医药、人工智能、纳米技术应用三大特色产业保持 30%左右增幅，生物医药产业竞争力在全国高新区中排名第一。

#### 2、苏州工业园区的竞争优势

（1）作为中新两国政府的合作项目，苏州工业园区的开发建设是由两国领导人直接推动，从而降低了投资商在中国投资的政治风险。

(2) 享受各项优惠的政策。苏州工业园区是中国和新加坡两国在国家层面上合作的结晶，从一开始就享有“不特有特，比特更特”的政策优势，例如拥有相当于省级外事管理权限；拥有全国唯一涵盖医疗、住房、养老和失业救济等各项社会保障的苏州工业园区公积金制度等。

(3) 高质量的基础设施和总体规划优势。苏州工业园区开发建设坚持高起点规划、高标准实施，确保投资商能够享受超值的基础设施和符合国际标准的运作环境。

(4) 优质的人力资源优势。苏州优越的生活、工作、招商、政府服务及投资环境对优秀的人才有很强的吸引力，投资商不仅可以从当地招聘各类人才而且可以面向全国招聘最好的专业技术人才。

(5) 亲商的政府服务优势。苏州工业园区管委会借鉴新加坡经验和国际的先进管理理念，建立了一整套全新的、灵活的政府管理体制和运行机制，为苏州工业园区投资商创造了一个亲商、高效、透明的投资环境。

(6) 快捷便利的通关和保税优势。苏州工业园区设立独立的海关和具有完善内陆口岸功能的进出口货物分流中心，拥有具备“自由贸易区”功能的新型海关特殊监管区—苏州工业园综合保税区，建立了国内第一个“空陆联程中转”的快速通关模式。苏州工业园区在全国首先推行电子报关和快速通关作业系统，提供外商便捷的通关和高效的一站式清关服务。

(7) 综合的低成本竞争优势。苏州工业园区努力为企业提供了一个公开、公平、低成本、高回报、透明化的发展环境。

(8) 优越的地理位置。苏州工业园区与上海相邻，通过周边发达的高速公路、铁路、水路及航空网与中国和世界各主要城市相连。

(9) 试点建设国家创新型科技园区。国家科技部正式批准苏州工业园区进入国家创新型科技园区建设行列。苏州工业园区成为全国第 8 家、省内第 2 家启动建设创新型科技园区的国家级高新区。

(10) 打造中国转型升级示范区。在全面实践科学发展、转型升级发展的过程中，苏州工业园区不但成为首批国家新兴工业化产业示范基地，而且成为中国“海外高层次人才创新创业基地”。累计建成各类科技载体超 800 万平方米、公共技术服务平台 30 多个、国家级创新基地 20 多个，截至 2018 年末，园区累计有效期内国家高新技术企业达 1,046 家，累计培育 3 家科技部独角兽企业，集聚

科技企业超 5,000 家。在产业合作方面：苏州工业园区把产业优化升级作为转型发展的首要目标，大力发展电子信息制造、机械制造和现代服务业等主导产业，以及生物医药、纳米光电新能源、人工智能、融合通信、软件及动漫游戏和生态环保等战略新兴产业。在科技合作方面：苏州工业园区把发展创新型经济作为二次创业的突破重点，加快推进开放优势、产业优势向自主创新优势转变。

## （二）公司层面的竞争

### 1、公司各类业务面临的竞争情况

中新集团作为国内领先的园区开发运营商，其各核心业务间具有明显的协同效应。但近年来，仍面临着较为激烈的市场竞争。

#### （1）土地一级开发

公司在土地开发业务方面的竞争体现为区域内不同开发主体之间的竞争，目前苏州工业园区内进行土地开发的主体有两家。其中，中新集团是园区内唯一从事市场化土地开发的公司，投资 16 亿完成了苏州工业园区首期 8 平方公里的土地成片开发，投资 12 亿重点参与了园区二、三区的土地开发。兆润控股是在苏州工业园区内从事政府土地开发的主体公司，主营业务为政府授权范围内的土地收购、开发、储备、出让，工程管理及基础设施、市政建筑、房地产开发经营、咨询服务等，投资来源为政府投入资本金和财政资金，该公司近年来除开发建设苏州工业园区二、三区基础设施及其他配套项目外，还投资建设了独墅湖桥隧工程、北环路东延等一批重点工程，并承担了苏州轻轨园区沿线地下空间项目的开发，以及阳澄湖休闲度假区的开发建设。

自 2009 年以来，发行人先后实施苏通科技产业园项目、宿迁土地一级开发项目、苏滁现代产业园项目、海虞项目、乐余项目、凤凰项目、嘉善项目，在上述项目的开发过程中，亦面临其他同行业企业以及当地地方投融资平台的业务竞争。

#### （2）房地产开发与经营

截至本招股说明书签署之日，发行人已处置完毕住宅及商业项目资产。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。

在长租公寓方面，公司目前拥有 5 个长租公寓项目，其中青年公舍、汀兰家

园一期合计可租赁面积约 28 万平方米，已经运营长租业务超过 10 年，整体出租率超过 95%。主要竞争对手是阳光智寓、魔方公寓等。

在工业厂房方面，公司目前拥有 93 万平米的工业地产，是园区内较大的工业厂房开发运营商。主要竞争对手是普洛斯、腾飞等。

在商业租赁方面，公司目前拥有 40 万平方米的商业地产。主要竞争对手是晋合置业、九龙仓等。

### （3）绿色公用

公司投资的自来水、水务一体化、燃气、污水处理、污泥干化、热电和集中供冷供热等城市公用事业业务在苏州工业园区内处于主导地位，但在“走出去”业务拓展过程中亦面临国内外专业公用事业运营商的竞争。

### （4）多元化服务

中新集团在招商代理业务上的竞争主要体现为与其它开发区的招商竞争。工程代理业务，主要来源于基础设施工程管理业务的委托管理，其业务发展比较稳定，同时也面临来自区域内外工程管理公司的竞争。

## 2、公司竞争优势

（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，迄今先后举行了十九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、房地产集聚、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，体现了与一般意义上土地一级开发及房地产开发商的实质不同，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，又降低了土地一级开发与房地产开发的风险集中度。

### （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”。

**3、公司目前的主要问题**

(1) 融资渠道单一

目前公司项目资金来源以自有资金、银行贷款为主，融资渠道较为单一，未来将积极拓展资本市场直接融资渠道。

(2) 业务区域局限

公司目前的主营业务主要集中于长三角的苏州、南通、宿迁、滁州、嘉善等地区，近年来国家对土地开发及房地产开发的宏观调控及开发区相关政策的变化，使公司可能受当地地价、房价波动和土地资源限制的影响，业务面临一定的区域限制。

**4、报告期内公司所获主要荣誉、奖项**

序号	荣誉	发奖机构	获奖日期
1	江苏省物业服务 2015 年度综合实力五十强企业（和乔物业）	江苏省房地产业协会	2016.07
2	2015 年度优秀会员单位（中新智地）	苏州市房地产业协会	2016.08

序号	荣誉	发奖机构	获奖日期
3	苏州工业园区 2016 年度“最具社会责任感企业”（中新集团）	苏州工业园区工委办公室	2017.03
4	2017 年度纳税贡献二十强企业	中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员会	2018.01
5	2017 年度工业园区统计工作先进单位	苏州工业园区统计办公室	2018.02
6	苏州工业园区 2017 年度先进集体	中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员会	2018.02
7	2017 年度企业社会责任建设“优秀案例”奖（“绿色关爱”项目）	苏州工业园区工委管委会办公室	2018.02
8	苏州工业园区纪检监察考评优胜单位	中共苏州工业园区纪律检查工作委员会、苏州工业园区监察局	2018.03
9	苏州工业园区模范职工之家	苏州市工业园区总工会	2018.04
10	模范职工小家	江苏省总工会	2018.04
11	2018 中国产业新城运营商综合实力 TOP10	中国指数研究院	2018.05
12	苏州工业园区慈善总会（基金会）理事单位	苏州工业园区慈善总会	2018.05
13	2018 年度中国产业园区金项目 20 强（中新苏滁）	中国产业园区大会组委会	2018.05
14	2018 年度中国产业园区运营商 50 强	中国产业园区大会组委会	2018.05
15	2018 年度产城运营商 30 强	易居企业集团 克而瑞	2018.10
16	中国产业园区 30 强	火花 S-Park	2018.12
17	苏州工业园区 2018 年度先进集体	中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员会	2019.04
18	苏州工业园区 2018 年度经济贡献突出企业（总部经济）	中共苏州工业园区工作委员会	2019.04
19	2019 中国产业新城运营综合实力 TOP10	中国指数研究院	2019.05

#### 四、发行人主营业务情况

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



序号	项目类型	处理能力
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

目前中新公用通过参、控股子公司投资了日供水能力 45 万吨和 20 万吨自来水厂各一座，日处理量 20 万吨和 15 万吨的污水处理厂各一座，日处理量 1.2 万吨高浓度工业废水处理厂一座，年管网输送能力 5 亿立方米的燃气厂一座，发电能力 360 兆瓦、最大供热能力 250 吨/时的蒸汽联合循环热电联产机组的燃气热电厂两座，发电能力 50 兆瓦、供热能力 200 吨/时的燃煤热电厂一座，合计日处理湿污泥规模 900 吨的污泥干化处置工厂三座，分别为日处理湿污泥规模 500 吨 1 座、200 吨 2 座，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，装机容量 1 万美国冷吨、供热规模 60 吨/小时的集中供热和供冷项目一座，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，绿色公用业务是中新集团优质持久利润来源，为园区发展提供良好的基础设施条件，也为园区企业和居民用户提供良好的生产、生活环境。

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
<b>合计</b>	<b>356,209.22</b>	<b>100.00</b>	<b>342,770.91</b>	<b>100.00</b>	<b>389,905.89</b>	<b>100.00</b>	<b>590,178.42</b>	<b>100.00</b>

## (一) 发行人各业务板块情况

### 1、土地一级开发

#### (1) 业务基本情况

自本公司设立以来，土地一级开发业务没有发生重大变化。发行人先后完成了苏州工业园区首期8平方公里的土地成片开发，参与了园区二、三区的基础设施开发。2006年4月6日，发行人与园区管委会签订《中新科技城项目合作开发协议》，对中新科技城项目进行合作开发。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、滁州等长三角区域的土地一级开发项目，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。

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，本业务板块主要包括苏州工业园区内中新科技城项目、南通苏通科技产业园项目、宿迁市苏宿工业园项目、张家港市乐余项目、滁州市苏滁现代产业园项目及海虞项目等土地一级开发业务。

#### (2) 业务收入情况

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）	953.81	2,170.64	3,728.21	13,083.26
中新科技城（工业地）	21.12	42.25	42.25	42.25
苏通科技产业园项目	8,929.17	36,141.37	26,130.09	25,266.81
苏宿工业园项目	-	23,266.99	30,610.51	23,946.36
乐余项目	-	-	-	486.30
苏滁现代产业园项目	30,351.78	41,336.70	29,309.65	4,437.43

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
海虞项目	1,922.75	11,078.37	4,368.95	3,507.26
总计	<b>42,178.63</b>	<b>114,036.32</b>	<b>94,189.65</b>	<b>70,769.67</b>

### (3) 土地一级开发的经营模式

#### ①首期8平方公里的具体模式

发行人根据《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》的规定，取得首期8平方公里的国有土地使用权后，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行为。该项目收入确认原则为：以客户领取土地使用证为依据，成本为发行人按照上述经营模式，对整体8平方公里投入为依据。

首期8平方公里项目的收入、成本分别为：227,549万元和186,512万元。

#### ②二、三区的部分基础设施开发的经营模式

发行人对园区二、三区进行前期开发（包括二、三区土地及基础设施建设，含桥梁、道路、管网、天然气、污水处理等七通一平等。）此时，由于国家土地政策发生变化，园区管委会于2003年将园区二、三区的土地开发权从发行人收回。鉴于公司至2004年1月1日止，在园区二、三区土地的开发建设上已累计投资约人民币12亿元，园区管委会于2003年12月与公司就该区域的先前投入补偿问题提出补偿方案，针对公司在园区二、三区土地的开发建设投入，发行人与园区管委会又先后签订《苏州工业园区合作开发谅解备忘录》以及《苏州工业园区二、三区初始开发建设的投资款回收协议》。具体会计处理为：公司将向园区二、三区的基础设施累计投入成本12亿元视为其他长期资产处理，并按期收回本金；同时公司根据补充协议中与政府明确的普遍的市场利率（即5年期贷款利率）为所占用回购资金的资金占用费率，确认为利息收入，每年按协议约定应向政府收取的款项在扣除本金偿还数和利息收入后，尚余均作回购溢价收入确认为营业外收入。

#### ③中新科技城土地开发的具体模式

中新科技城项目位于苏州工业园区北部，规划面积 399.01 公顷，可实现租售面积 243.91 公顷。该项目于 2006 年动工。2006 年 4 月 6 日，发行人与园区管委会签订《中新科技城项目合作开发协议》，对中新科技城项目进行合作开发，

双方约定园区管委会负责中新科技城项目内原集体及国有土地征用、征收和农民动迁、安置、补偿等，上述工作的费用由发行人按 320 元/平方米（综合成本）的标准支付，发行人负责对中新科技城进行整体规划、基础设施建设、招商和综合开发。园区管委会或其指定的职能部门将合作项目内的国有建设用地（以块为单位）出让所得价款扣除相应税费（契税、土地拍卖管理费）后的余额部分支付于发行人。

2007 年，商业、住宅用地部分由园区管委会将土地出让所得价款扣除相关税费的全部余额部分支付于发行人；工业地由发行人直接协议转让给招商客户，转让价款扣除相关税费后公司全额实现收益（由于工业地转让价一般低于开发成本价，所以会造成亏损）。

2008 年 1 月 1 日开始，苏州市开始实施《关于市区贯彻〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的意见》（苏财综字[2007]57 号），故 2008 年 1 月 5 日，公司与园区管委会签订《关于中新科技城项目合作开发的补充协议》，延续原合作开发协议的精神，约定将合作项目内商业、住宅用地出让所得价款的 78% 支付给本公司，园区管委会将中新科技城内商业、住宅用地土地出让所得价款的 78% 支付给发行人，园区管委会所得包含土地出让款 22% 及所涉及的一切相关税费，以支付前期拆迁、安置和补偿的费用；工业地也由协议转让调整为政府招拍挂出让，园区管委会将土地出让所得价款扣除相关税费的全部余额支付于发行人。

截至 2014 年末，中新科技城土地一级开发项目已完工，项目总投资为 64,558.29 万元，目前项目开发的土地尚未出让完毕，待出让完毕后确认项目总收入。

目前，中新科技城项目合计可出让土地面积为 264.52 公顷，未来待出让面积为 15.13 公顷。

#### ④苏通科技产业园土地开发的具体模式

苏通科技产业园位于南通大桥北侧，根据南通市人民政府、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于 2009 年 4 月签订的《关于苏州南通合作项目商务协议》，成立中新苏通（中新集团持股 51%）作为苏通科技产业园的开发主体。苏通科技产业园总体开发面积约 50 平方公里，其中以成本加成模式开发的面积约 48.5 平方公里，一期面积 10 平方公里已基本开发完毕，其他面积的开发预计在 15 年内完成，具体开发模式如下：

a.中新苏通通过对基础设施项目委托代建，以成本加成的方式获得收益。b.中新集团代表苏州方面向苏通科技产业园输出中新合作品牌、实现新加坡先进管理理念在苏州工业园区成功运用经验的再复制，取得苏通科技产业园区全部商业、居住用地土地出让总价的5%作为软件输出收入。

此外，剩余1.48平方公里以协议分成模式进行开发，具体如下：

a.中新苏通拥有在合作区域内，优先选择1.48平方公里左右的地块范围，由江苏南通苏通科技产业园区管理委员会负责土地的征用、拆迁、安置、保障等工作，中新苏通负责地面道路、桥梁、景观绿化、市政管网等各种市政基础设施开发工作。b.从土地出让收入扣除约定的软件输出收入金额及双方的直接成本后，中新苏通按74.2%的比例分配剩余部分拍卖所得收入。

苏通科技产业园预计开发周期为10~15年，发行人投入约76亿元。其中：  
a.48.5平方公里的成本加成项目：未来预计总收入831,111万元，成本727,500万元、净利润62,921万元；项目内部收益率为8.18%；  
b.1.48平方公里的协议分成项目：未来预计项目总收入79,207万元，成本45,819万元、净利润21,714万元。

目前，苏通科技产业园首期10平方公里基础设施已全面建成，二期基础设施也已全面启动。2012年11月，按照2009年《关于苏州南通合作项目商务协议》的相关约定，中新苏通与苏通科技产业园综合管理办公室（后更名为“江苏南通苏通科技产业园区管理委员会”）签订了《关于苏通科技产业园约2.5平方公里特定区域土地一级开发项目补充协议》；2014年4月，江苏南通苏通科技产业园区管理委员会在上述补充协议基础上签订了《苏通科技产业园约2.5km<sup>2</sup>特定区域土地一级开发项目补充协议二》；2015年1月，江苏南通苏通科技产业园区管理委员会在上述补充协议二基础上签订了《苏通科技产业园特定区域土地一级开发项目补充协议三》；2015年9月，江苏南通苏通科技产业园管理委员会与中新苏通签订《苏通科技产业园特定区域土地一级开发项目补充协议四》，就1.48平方公里特定区域内纬十七路的建设达成一致协议。

目前，项目合计可出让土地面积为83.51公顷，未来待出让面积为83.51公顷。

#### ⑤宿迁市182公顷土地一级开发项目的经营模式

2008年7月，发行人与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《宿迁市土地开发项目合作开发谅解备忘录》。2011年1月25日，中新集团

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》，协议的主要内容有：a.确定该土地一级开发项目位于宿迁市耿车镇、双庄镇通湖大道以东 105 公顷区域；b.发行人需支付宿迁市人民政府一定费用用于开发区范围内的土地征用、征收和企事业单位动迁、农（居）民动迁、安置；c.发行人负责合作项目内的道路、桥梁、河道、绿化、污水管道、雨水管道、路灯、供电及交通指示灯、交通标牌、标线等交通安全设施的建设费用。d.宿迁项目建设期暂定为 3 年，项目运营期暂定为 6 年（含建设期），采用经营性用地出让收入协议分成模式。

本 105 公顷土地开发项目的总收入预计为 11.42 亿元，总成本预计为 6.62 亿元，净现值为 8,965 万元，净利润为 2.58 亿元。本 105 公顷土地开发项目的土地一级开发施工工作已基本结束。

2011 年 10 月，发行人与宿迁市人民政府、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》，合作开发位于宿迁市双庄镇通湖大道以东区域总面积 77 公顷的土地。协议约定的开发模式、建设期限及收入分成与上述 105 公顷区域相同。

本 77 公顷土地开发项目的总收入预计为 5.82 亿元，总成本预计为 3.4 亿元，净现值为 7,665 万元，净利润为 1.48 亿元。该项目土地一级开发施工工作已基本结束。

上述两个宿迁项目合计可出让土地面积为 122.79 公顷，未来待出让面积为 35.66 公顷。

### ⑥滁州市土地一级开发项目的经营模式

2011 年 12 月 27 日，发行人与滁州市人民政府签署了《项目合作框架协议》。2012 年 4 月 16 日，双方就项目合作事宜进行了进一步协商，并签订了《项目合作商务总协议》。中新苏滁作为合作区域唯一的开发主体。合作区域位于滁州市东南，包括苏滁现代产业园和上海路清流河桥上游部分区域。苏滁现代产业园规划总面积约 35 平方公里。清流河地块总面积约为 1,220 亩，净地约 756 亩。苏滁现代产业园规划起步区 12 平方公里。项目开发模式主要包括：a.由滁州市人民政府出资并负责合作区域内土地的征用、征收、动迁、安置补偿、失地农民保障的工作；b.合作区域按“九通一平”的标准进行基础设施建设：由滁州市人民政府出资并负责建设合作区域内基础设施；由滁州市人民政府与中新苏滁以共同

出资的方式负责合作区域内工业及研发用地的基础设施建设；对于合作区域内工业及研发用地以外区域的基础设施，由中新苏滁出资并负责建设；c.项目开发采用全部可出让商住用地出让收入协议分成模式。

2016年6月，滁州市人民政府与中新集团签订《项目合作商务总协议》补充协议，对《项目合作商务总协议》补充如下：中新苏滁应获得的商住用地土地一级开发收入的计算标准= $(31\%/26.01\%)*54.84\%=65.36\%$ ；除上述调整外，《商务总协议》项下关于土地一级开发收入支付的约定、以及关于中新集团收取的品牌输出及软件转移收入比例的约定等其他内容均不作调整，仍按《商务总协议》执行；滁州大道以东、马滁扬高速以西、滁中路以北、子美路以南区域，现规划用地性质为研发用地，今后，若因园区发展需要，在双方协商一致的前提下，可将用地性质调整为商住用地，中新苏滁不参与该区域商住用地出让金分成，但仍按5万元/亩收取代垫的开发支出。

该项目总收入预计为128亿元，总成本预计为107亿元，净现值为4.4亿元，净利润为10.8亿元。

目前，项目合计可出让经营性土地面积为937.88公顷，未来待出让面积为827.94公顷。

#### ⑦常熟市海虞镇土地一级开发项目的经营模式

2013年9月26日，发行人与常熟市人民政府、常熟市海虞镇人民政府签订《关于海虞镇新型城镇化项目合作协议》及《关于海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，合作开发位于常熟市海虞镇中心镇区总规划面积约1.66平方公里的土地。根据上述协议的约定，由发行人控股子公司中新海虞作为合作区域唯一的开发主体。项目开发模式主要包括：a.由常熟市海虞镇人民政府出资并负责合作区域内土地的征地相关工作，并承担全部相关费用；常熟市海虞镇人民政府负责合作区域范围内企事业单位、农（居）民拆迁和补偿等工作，所涉及费用由中新海虞支付 b.合作区域按“九通一平”的标准进行基础设施建设，基础设施包括供水、供电、燃气管网、污水干网、道路、桥梁、绿化等。c.项目开发采用协议分成模式。

该项目总收入预计为22.16亿元，总投入预计为15.19亿元，净现值为1.24亿元，净利润为2.18亿元。

目前，项目合计可出让土地面积为105.10公顷，未来待出让面积为83.60公

顷。

#### ⑧张家港市乐余镇土地一级开发项目的经营模式

2013年10月17日，发行人与张家港市乐余镇人民政府及张家港市人民政府签订《关于新型城镇化示范区建设商务总协议》，通过合作开发提升乐余镇的基础设施建设水准，由中新乐余作为合作区域的开发主体。项目开发模式主要包括：a.中新乐余和张家港市乐余镇人民政府共同出资并负责乐余镇基础设施项目建设；b.中新乐余以成本加成的方式获得保底收入，并对商住用地土地出让收入进行溢价分成。2015年10月12日，随着项目的推进以及合作区内工程实施的现状，中新集团与张家港市乐余镇人民政府经友好协商并签订补充协议，对原协议约定的合作范围做部分调整。

该项目总收入预计为0.58亿元，总投入预计为0.44亿元，净现值为344万元，净利润为696万元。

目前，该项目土地一级开发施工工作已基本结束。目前，项目合计可出让土地面积为4.10公顷，已合计出让面积为4.10公顷。

#### ⑨张家港市凤凰镇土地一级开发项目的经营模式

2014年10月31日，发行人与张家港市凤凰镇人民政府签订《关于凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，通过合作开发提升凤凰镇的基础设施建设水准，由中新凤凰作为合作区域的开发主体。项目开发模式主要包括：a.张家港市凤凰镇人民政府负责合作区域内土地的征收流转、拆迁及土地征地相关工作，中新凤凰负责凤凰镇合作区域内基础设施项目建设；b.中新凤凰以可出让用地的土地出让金扣除相关费用后金额作为土地一级开发收入。2015年6月，发行人与张家港市凤凰镇人民政府签订的《张家港凤凰鹞山区域新型城镇化建设项目（凤凰镇新型城镇化项目）合作开发商务总协议补充协议》，对原商务总协议的条款进行细化，对股东担保、融资方介入、土地出让安排及项目付费机制进行了补充。

该项目总收入预计为4.9亿元，总投入预计为3.6亿元，净现值为1,136万元，净利润为3,763万元。

目前，项目合计可出让土地面积为37.50公顷，未来待出让面积为37.50公顷。

#### ⑩中新嘉善现代产业园项目的经营模式



2017年10月，发行人与嘉善县人民政府签订《共同打造中新嘉善现代产业园项目、助推嘉善县城科学发展示范点建设合作开发意向书》，2018年12月，双方签订《浙江省嘉善县现代产业园PPP项目投资协议》，2018年12月28日，双方签订《嘉善县人民政府与中新苏州工业园区开发集团股份有限公司签订之项目合作<商务总协议>》，就合作开发中新嘉善现代产业园签署合作协议，合作开发浙江省嘉善县境内16.5平方公里的规划区域土地；同时，项目由嘉善县人民政府指定县国投公司与发行人按照49:51共同成立开发公司，作为唯一开发主体。项目开发模式包括：a.嘉善县人民政府负责合作区域内的土地整理、规划调整、基础设施建设、配套设施建设等工作，开发公司负责土地整理投资服务、规划设计咨询服务、基础设施建设服务、产业发展服务等工作；b.开发公司收入来源为政府性基金预算收入和合作区域内新产生税收收入，按照成本加成的方式获得收入。

目前，项目合计可出让经营性土地面积为236.93公顷，未来待出让面积为236.93公顷。

#### **(4) 土地一级开发业务销售收入确认原则及相关成本结转方式**

公司的土地一级开发分为收益分成模式和成本加成模式。公司受政府委托进行土地一级开发业务，在土地开发完成后由政府土地储备中心收储，并将通过公开拍卖的方式予以出售。在收益分成模式下，公司的开发收益将根据拍卖所得扣除相关税费后确定；成本加成模式下收益根据公司实际发生的成本加成一定比例确定。集团目前土地一级开发业务中，苏通科技产业园的48.5平方公里部分及乐余项目基础设施建设部分系采取成本加成开发模式的一级土地开发业务；除此之外，中新科技城、苏通科技产业园的1.48平方公里部分、宿迁项目、苏滁项目、海虞项目及凤凰项目商住用地出让部分均属协议分成模式，土地一级开发收入确认与中新科技城一致。

对于收益分成模式下的土地一级开发，在同时满足下列条件的前提下，按已发生的各项相关成本占预计总成本的比例计算确认收入：①国土资源管理部门已与土地使用权受让方签订了《国有土地使用权出让合同》；②相关的价款已经收到或取得了收款的证据；③与土地一级开发有关的已发生的成本能够可靠地计量，将发生的成本能够可靠地估计。对于采取成本加成开发模式的一级土地开发业务，在同时满足下列条件的前提下，按完工百分比法确认该等收入：①与合同

相关的经济利益很可能流入企业；②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

公司为最终买家完成一级土地开发交付，主要的开支及对应收入如下：

①地块的直接成本：为完成对应地块开发，直接支付的综合成本及直接税费。对于完成拍卖以及前述收入确认原则的地块，由于该项工作已经完成，所以公司将地块对应的开发收益，根据成本发生额，按比例确认相应收入；

②公建成本：公司在区域内进行大市政的开发，相关公建项目（如：路、桥、绿化、管网等）独立完成交付。由于这些项目系根据总体计划逐步建设，部分项目在部分地块拍卖的时候，已经完工，也有部分项目尚未完工。所以公司在实现已拍地块的开发收益时，在确认完毕前述地块直接成本对应收入之后，将尚余收益在完工项目与未完工项目之间根据成本进行分摊确认，对于未完工的项目，将其对应收益予以递延。

#### （5）主要客户情况

中新科技城：报告期内公司开发的商住地和工业地由苏州工业园区土地储备中心收储后通过招拍挂的程序出让，故此部分土地一级开发业务客户为苏州工业园区管委会，但由于 2007 年之前工业地是由公司直接转让给购地单位，该部分工业地销售款以中新科技城开发进度百分比法确认收入，故 2008 年以来上述自主转让工业地销售款仍有收入确认。自 2008 年以来公司工业地前五名客户销售收入及占比见下表：

年份	工业地销售收入（万元）	前 5 名客户销售收入（万元）	比例（%）
2019 年 1-6 月	21.12	21.12	100
2018 年度	42.25	42.25	100
2017 年度	42.25	42.25	100
2016 年度	42.25	42.25	100
2015 年度	42.25	42.25	100
2014 年度	1,692.47	1,528.97	90
2013 年度	1,192.47	1,116.68	94
2012 年度	1,341.90	1,262.22	94
2011 年度	1,384.30	1,231.90	89
2010 年度	3,211.02	3,083.42	96
2009 年度	928.13	809.01	87

2008 年度	3,102.45	2,531.44	82
---------	----------	----------	----

苏通科技产业园：土地一级开发业务的客户为江苏南通苏通科技产业园区管理委员会。

苏州宿迁工业园：土地一级开发业务的客户为苏州宿迁工业园区管理委员会。

张家港乐余工业园：土地一级开发业务的客户为张家港市乐余镇人民政府。

苏滁现代产业园：土地一级开发业务的客户为苏滁现代产业园管理委员会。

常熟海虞产业园：土地一级开发业务的客户为常熟市海虞镇人民政府。

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

## 2、房地产开发与经营

### (1) 业务基本情况

本业务板块主要包括房地产开发与经营（长租公寓、工业厂房、商业租赁）等。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。

从房地产开发与经营业务的经营模式来看，发行人拥有工业厂房、长租公寓等产品。工业厂房业务系发行人开发、建设直接用于工业生产或为工业生产配套的各种房屋，包括车间及配电房等工业附属设施用房（不含住宅或类住宅性质的房屋及员工宿舍）。发行人对于该板块的经营战略于早期制定了《定制厂房操作管理办法》等经营管理制度。同时发行人拥有独特的运营模式，可通过内部的高度协调与合作，快速完成整个房地产开发业务链的多项工作。发行人充分发挥其招商代理业务优势，将物业出租给大品牌、大客户是成功运营园区开发的必备手段，为了最大限度的发挥产业集聚效应，形成“招商引资—大客户落地—产业集聚—租赁需求上升—市场吸引力提高—人流集聚—房地产需求上升”的良性循环，在此的经营模式下，发行人努力提升后续服务与管理水平，并通过综合开发模式，推动园区持续繁荣。

对于定制厂房项目（指根据客户要求投资建设并在建设完成后出租给客户的厂房项目）的开发运营，鼓励客户对定制厂房进行回购，在设计、建造厂房时，

既要充分考虑客户的定制要求,又必须要考虑厂房的通用性,以保证客户退租后,不经过重大改造厂房就应具备租赁给其它客户的条件。

发行人拥有城镇或新型开发区的集聚能力,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。

## (2) 业务收入情况

单位:万元

项目	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
房地产销售	248,745.89	97,142.90	173,123.48	389,142.88
房地产出租	21,258.51	40,221.13	34,186.63	36,474.35
合计	<b>270,004.40</b>	<b>137,364.03</b>	<b>207,310.11</b>	<b>425,617.23</b>

## (3) 发行人房地产开发与经营销售确认原则

发行人对房地产开发与经营销售收入按以下条件确认:销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方,不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权,与交易相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认营业收入的实现。

对于商品房销售,公司在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格,与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方,不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权,相关的价款已经收到或取得了收款的证据,并且与销售该商品房有关的成本能够可靠地计量时,确认商品房销售收入的实现。操作实务中以房屋已经业主验收,并签署交房单为依据;对于经营租赁房地产的业务,按与承租方签订之合同或协议规定的日期收取租金后,确认收入的实现。若存在经营租赁的激励措施,租金收入在整个租赁期内按直线法确认为收入。如果在合同或协议规定的日期没有收到租金,但是租金能够收回,并且收入金额能够可靠地计量的,也确认为收入的实现。

## (4) 主要客户情况

### ① 房地产销售情况

报告期内前5名客户占公司房产销售收入的有关数据如下表所示,其中未有单一客户交易金额超过总收入的50%。

单位:万元

年份	房地产销售收入	前5名交易金额	比例(%)
----	---------	---------	-------

年份	房地产销售收入	前5名交易金额	比例 (%)
2019年1-6月	248,745.89	29,404.38	11.82
2018年度	97,142.90	12,926.01	13.31
2017年度	173,123.48	33,027.68	19.08
2016年度	389,142.88	19,637.28	5.05

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司 5% 以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

### ②商业物业出租收入情况

报告期内公司商业物业出租业务前 5 名客户占该业务分部收入的有关数据如下表所示，其中未有单一客户交易金额超过总收入的 50%。

单位：万元

年份	商业物业出租收入	前5名交易金额	比例 (%)
2019年1-6月	6,962.95	1,888.26	27.12
2018年度	13,489.93	2,517.14	18.66
2017年度	12,451.88	1,950.43	15.66
2016年度	13,357.94	1,851.59	13.86

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司 5% 以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

### ③工业及科研厂房出租收入情况

报告期内公司工业及科研厂房租赁业务前 5 名客户占该业务分部租赁收入的有关数据如下表所示，其中未有单一客户交易金额超过总收入的 50%。

单位：万元

年份	工业及科研物业租赁收入	前5名交易金额	比例 (%)
2019年1-6月	14,295.56	3,917.84	27.41
2018年度	26,731.20	8,200.74	30.68
2017年度	21,734.75	6,791.32	35.12
2016年度	23,116.41	7,585.79	32.82

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司 5% 以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

## (5) 在建项目

截至本招股说明书签署日，公司在建的主要开发项目如下表所示：

序号	项目名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	类别	开发 进度
1	麦格纳厂房	31,496.49	6,974.34	工业	在建
2	艾默生厂房	65,183.15	17,983.81	工业	在建
3	德尔福厂房	78,216.58	46,263.75	工业	在建
4	苏滁现代产业园二期蓝领公寓项目	99,953.00	179,915.40	长租公寓	在建
5	康美包亚太三厂定建厂房	120,743.16	70,000.00	工业	在建
合计		<b>395,592.38</b>	<b>321,137.30</b>	-	-

### ①麦格纳厂房三期

#### A.项目概况

项目位于苏州工业园区瑞慈巷5号，土地面积为31,496.49平方米，原有厂房建筑面积为9,061.39平方米，本次扩建的建筑面积为6,974.34平方米。

#### B.土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工用国用（2009）第00132号
建设工程规划许可证	建字第20182584号
建筑工程施工许可证	320594201812040101

C.该项目由中铁华铁工程设计集团有限公司设计，由苏州市越城建筑安装有限公司施工，由苏州现代建设监理有限公司进行监理。

#### D.项目经营模式

该项目为工业项目，由发行人自主开发和经营。

#### E.工程进度和销售情况

该项目于2018年12月1日开工，预计总投资额为2,687万元，已投资额为354.07万元，目前项目处于主体建设阶段。

### ②艾默生厂房

#### A.项目概况

项目位于苏州工业园区苏虹西路35号。土地面积为65,183.15平方米，本次改造后的建筑面积为17,983.81平方米。

#### B.土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
不动产权证书	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0000094号

建设工程规划许可证	建字第20182255号
建筑工程施工许可证	320506201608090201
预售许可证	苏房预吴中[2017]009号、苏房预吴中[2017]045号、苏房预吴中[2018]046号

C.该项目由北京中厦建筑设计研究院有限公司设计，由苏州市金宇建设有限公司施工，由苏州中润建设管理咨询有限公司进行监理。

**D.项目经营模式**

该项目为工业项目，由发行人自主开发和经营。

**E.工程进度和销售情况**

该项目于2018年7月16日开工，项目已建设完毕等待竣工备案。

**③德尔福厂房**

**A.项目概况**

项目一期、二期位于苏州工业园区星华街东、钟园路北，占地面积55,999.19平方米，一期建设面积17,963.75平方米，二期建设面积13,000平方米。项目三期（研发中心）位于苏州工业园区唐家浜路南、青坊街西，占地面积22,217.39平方米，计划建造研发中心项目，建设面积15,300平方米。

**B.土地取得和资格文件**

资格文件	证件编号
不动产权证	苏（2018）苏州工业园区不动产权第0000266号 苏（2019）苏州工业园区不动产权第0000065号
建设用地规划许可证	地字第C20170012-01号 地字第C20190001-01号
建设工程规划许可证	建字第20171352号
建筑工程施工许可证	320594201712040101 320594201801030101

C.该项目一期由中恒设计集团股份有限责任公司设计，由江苏城南建设集团有限公司施工，由江苏国信工程咨询监理有限公司进行监理。

**D.项目经营模式**

该项目为工业项目，由发行人自主开发和经营。

**E.工程进度和销售情况**

该项目于2017年12月开工，分一期、二期、三期（研发中心）开发建设，其中一期项目已竣工，二期项目尚未开工建设，三期（研发中心）已获得不动产权证及建设用地规划许可证，尚未开工建设。

④苏滁现代产业园二期蓝领公寓项目（长租公寓）

A.项目概况

项目位于滁州市滁州大道与九梓大道交叉口西北侧。占地面积为99,953.00平方米，总建筑面积为约179,915.40平方米。

B.土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
不动产权证	皖（2018）滁州市不动产权第1021290号
建设用地规划许可证	地字第34110020180012号
建设工程规划许可证	20180109号
建筑工程施工许可证	3411041811150101-SX-001

C.该项目中铁合肥建筑市政工程设计研究院有限公司设计，由安徽金鹏建设集团股份有限公司施工，由中衡设计集团工程咨询有限公司进行监理。项目预计总投资为7亿元，目前已投0.59亿元。

D.项目经营模式

该项目为长租公寓项目，由发行人子公司中新苏滁（滁州）产城配套发展有限公司自主开发和经营。土地出让合同明确约定“本项目产权由竞得单位全部自持，可对外出租，不可销售”，同时，发行人承诺该项目用于长租，不会对外销售。

⑤康美包亚太三厂定建厂房

A.项目概况

项目地块位于园区娄江以南、旭硝子以东、望江路以北。地块总占地面积120,742平方米，分三期进行建设，总建筑面积约70,000平方米，一期规划总建筑面积38,518平方米。

B.土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
不动产权证	苏（2019）苏州工业园区不动产权第0000116号
建设用地规划许可证	地字第W20190001-01号
建设工程规划许可证	建字第20190982号

C.项目经营模式

该项目为工业项目，由发行人自主开发和经营。

D.工程进度和销售情况



该项目计划分三期开发建设，其中一期项目已获得不动产权证、建设用地规划许可证及建设工程规划许可证，但尚未开工建设。

### 3、绿色公用

#### (1) 业务基本情况

绿色公用业务分为两个部分，第一为公用事业运营、投资，业务主体为中新公用、中法环境、中新环技、中新曜昂、东吴热电，业务涵盖供水、污水处理、污泥处理、环境修复、燃气、供热发电及生态环保技术的收集、处理、再利用、运营、投资等领域；其次为新型能源服务的投资、运营，业务主体为中新能源、中新春兴、中新华智、中新协鑫，业务涵盖集中供冷供热、分布式光伏、光源科技、污水源利用和售电服务等领域。

公用事业运营、投资业务主要包括公用事业战略投资和公用事业增值服务，包括以投资控股、参股、BOT、TOT等方式从事城市公用事业基础设施项目的投资、融资、建设和运营、为客户提供公用事业运营外包服务等。

中法环境从事污泥收集处理及再利用，利用国际先进的生态环保技术促使能源再利用。中新能源为苏州工业园区独墅湖科教创新区集中供热、供冷基础设施项目的投资和运营主体。中新环技主要从事高浓度工业废水处理厂的建设和经营及中水的生产和经营。苏伊士环技主营危险废物处理和经营。中新曜昂主营从事环境修复领域的技术开发、技术咨询，承接环境修复工程等。

中新公用投资参股并与另一投资方共同控制的清源水务负责园区供水及污水处理，参股的港华燃气负责园区管道燃气供应，控股的东吴热电和参股的蓝天热电负责园区供热，是华东电网苏南片的主力电厂之一。

中新公用控股、参股的上述公用事业企业所拥有的基础设施是园区的生命线，中新公用按上述企业章程和政府的委托授权，承担政府对相关公用事业的部分监督管理职能，具有不可替代的作用。如中新公用的“69111服务热线”是园区自来水、污水处理、供气和热电的客户服务呼叫中心，承担对公用事业服务质量第三方监督的职能。

新型能源服务业务，中新公用控股的中新能源，主要是从事科教创新区月亮湾商务区集中供冷供热服务，是国内最早的大型非电空调、区域集中供冷项目之一；此外，中新公用参股的分布式光伏、光源科技、污水源利用和售电服务项目，

充分利用合作方的优势，进行相关项目的投资和运营服务，加快市场布局。

## (2) 业务收入情况

报告期内绿色公用业务收入如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
工程业务	-	-	-	7,270.85
热电服务	13,412.89	24,457.71	27,129.95	27,055.59
环境技术	10,766.24	19,926.94	16,172.97	14,731.19
合计	<b>24,179.14</b>	<b>44,384.65</b>	<b>43,302.92</b>	<b>49,057.63</b>

注：2016年发行人出售控股子公司市政工程的股权，此后不再从事工程业务。

## (3) 发行人绿色公用业务销售确认原则

发行人绿色公用业务主要包括公用事业运营、投资以及市政管网、道路桥梁、河道和土石方等工程劳务领域。市政工程劳务按照完工百分比法确认相关的营业收入，即以劳务合同的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的价款能够流入，劳务的完成程度能够可靠地确定为前提；在同一会计年度开始并完成的劳务，在完成劳务时确认营业收入的实现；如果劳务合同的结果不能够可靠的估计，区别以下情况处理：①合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在发生的当期确认为费用；②合同成本不能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。具体操作实务为公司根据工程监理提供的工程进度表，与业主确认后开具发票，按完工百分比确认该工程的收入。

## (4) 主要客户情况

报告期内绿色公用业务前5名客户占公司该业务销售收入的有关数据如下表所示，其中未有单一客户交易金额超过总收入的50%。

单位：万元

年份	绿色公用业务收入	前5名交易金额	比例（%）
2019年1-6月	24,179.14	16,278.87	67.33
2018年度	44,384.65	31,572.96	71.13
2017年度	43,302.92	30,570.89	70.60
2016年度	49,057.63	34,130.74	69.57

公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

## 4、多元化服务

### (1) 业务基本情况

本业务主要包括专业化服务、教育咨询、物业管理、酒店服务和商品销售等。

### (2) 业务收入情况

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
专业化服务	4,184.05	13,661.87	13,608.75	17,924.68
咨询业务	4,450.52	10,501.03	8,169.98	4,040.37
物业服务	7,646.19	14,620.80	14,944.87	14,258.51
酒店服务	3,561.25	8,192.22	8,180.26	8,062.98
商品销售	5.04	10.00	199.34	447.36
<b>总计</b>	<b>19,847.05</b>	<b>46,985.92</b>	<b>45,103.20</b>	<b>44,733.90</b>

### (3) 多元化服务业务具体情况

#### ①专业化服务

公司的专业化服务包括招商代理、企业服务代理和工程代理服务。

招商代理服务、企业服务代理具体如下：

a. 中新集团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》。公司于 2018 年 12 月与园区管委会续签了《苏州工业园区招商代理协议》，时间续期五年，即自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。根据协议内容，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政府机构按照每年统计的由公司引进的内、外资产业项目（包括增资项目）、功能性机构及其他重点项目的注册资本或到帐资本的 2% 的标准支付招商代理费。同时，2018 年 12 月公司与园区管委会续签《苏州工业园区落户客户的委托服务协议》，时间续期五年，即自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。根据协议内容，园区管委会指定经济发展委员会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。

b. 根据 2009 年 4 月南通市人民政府、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》，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的内、外资项目（包括增资项目）到账本金的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。2018年10月，苏通科技产业园综合管理办公室与中新集团签署《有关苏通科技产业园招商事项的合作备忘录》，约定中新集团的招商代理服务收入按苏通科技产业园实际引进项目到账业绩的50%为计算指标，收入标准以到账金额的2%计算。

c.根据2012年4月滁州市人民政府与中新集团签订的《项目合作商务总协议》，由中新苏滁负责合作区域的招商引资工作，并经产业园管委会授权，以管委会名义对外进行招商，中新苏滁将苏滁现代产业园引进的内、外资项目（包括增资项目）的到账本金的2%作为招商代理服务收入。招商代理费按季度审核确认，每年两次进行集中申请和兑现。此外，对由滁州方面推荐的项目信息有一定深度并对推进项目招商有重大价值，项目落户合作区域后，中新苏滁将按照以下标准适当收取招商代理费（内资项目折合成美元）：注册资本金在1亿美元以上项目，按照实收的到账本金的0.4%收取招商代理费；注册资本金的在5,000万美元至1亿美元（含）的项目，按实收的到账本金的0.6%收取招商代理费；注册资本金在5,000万美元（含）以下项目，按实收的到账本金的0.8%收取招商代理费。2015年10月，苏滁现代产业园管理委员会与中新苏滁签订《关于招商代理费支付的补充协议》，约定内资项目的招商代理费以项目总投资额为依据，按以下原则执行：①总投资额小于或等于人民币5亿元的项目，招商代理费计算基数=项目总投资额×15%；②总投资额大于5亿元的项目，招商代理费计算基数=人民币5亿元×15%+[（项目总投资-人民币5亿元）×10%]。

工程代理服务具体如下：

a.根据公司与苏州工业园区市政工程部签订的《2018-2019年度市政工程部委托中新集团代建合同协议书》，及与苏州工业园区综合行政执法局签订的《2018-2019年度综合行政执法局委托中新集团代建合同协议书》，由公司受上述单位委托，为其在苏州工业园区投资新建和续建的路桥、河道、雨水管道、景观及绿化工程等建设工程项目提供工程代理服务。上述单位承担建设工程项目所需的全部开发资金，公司按合同约定的要求有效利用资源和资金，做好投资、进度、质量、协调、安全文明等方面管理工作，按时保质地完成工程建设任务。上述单

位按建设工程项目货币工作量的 0.6%-2.88% 向公司支付工程代理费（收费标准根据公司与苏州工业园区市政工程部、苏州工业园区综合行政执法局等签订的代建合同协议书）。

b.根据前述《关于苏州南通合作项目商务协议》，中新集团通过工程管理，推广其在苏州工业园区开发建设经验，取得苏通科技产业园区范围内所委托代建工程费用的 3%作为工程管理服务收入。2011 年，苏通科技产业园综合管理办公室（后更名为“江苏南通苏通科技产业园区管理委员会”）、中新集团和中新苏通，三方签订《关于苏通科技产业园基础设施代建事项的合作备忘录》，同意将工程管理职能由中新集团南通分公司转入中新苏通，并自 2011 年 1 月 1 日起，由中新苏通承担工程管理服务职能，并相应取得苏通科技产业园区范围内所委托代建工程费用的 3%作为工程管理服务收入。

报告期内招商代理和工程代理的收入情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
招商代理收入	3,352.50	12,201.68	12,015.80	13,680.97
工程代理收入	831.55	1,460.19	1,592.95	4,243.70
<b>合计</b>	<b>4,184.05</b>	<b>13,661.87</b>	<b>13,608.75</b>	<b>17,924.68</b>

公司在苏州工业园区内招商代理业务客户为园区管委会，工程代理主要客户为苏州工业园区市政工程部、苏州工业园区综合行政执法局；公司在苏通科技产业园内招商代理业务和工程代理业务的客户为江苏南通苏通科技产业园区管理委员会。公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司 5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

### ②咨询业务

中新教育的经营范围主要为教育培训服务、咨询服务及管理服务等。中新教育目前的服务对象有苏州新加坡国际学校、苏州工业园区康乐斯顿外国语学校等。

### ③物业管理

和乔物业主要为园区内住宅、商业地产及工业厂房等提供物业管理服务。截至 2019 年 6 月 30 日，和乔物业管理的物业面积达 385.55 万平方米，其中工业物业 84.85 万平方米、商业物业 1.40 万平方米、住宅物业 138.96 万平方米、写

字楼 67.14 万平方米、其他（社会公益类项目）93.20 万平方米。

④酒店服务

和合酒店负责园区内福朋喜来登酒店的日常经营管理。福朋喜来登酒店自 2011 年底投入使用以来，客流量正逐步增长，酒店服务收入也随之逐渐增加。

⑤商品销售

和顺商业开展的业务中，也包括销售中高端服装、生活用品等。

## （二）发行人主要客户情况

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，本公司向前五名客户合计的销售  
额及占当期营业收入的比例如下：

单位：万元

科目名称	金额	占当年/期营业收入比例
<b>2019 年 1-6 月</b>		
苏滁现代产业园管理委员会	33,610.07	9.35%
苏州恒珏企业管理咨询有限公司	18,386.92	5.11%
国网江苏省电力有限公司	6,990.76	1.94%
江苏南通苏通科技产业园区管理委员会	6,562.95	1.83%
苏州三星电子液晶显示科技有限公司	5,705.29	1.59%
<b>前五名合计</b>	<b>71,255.99</b>	<b>19.82%</b>
<b>2018 年度</b>		
苏滁现代产业园管理委员会	46,504.25	13.45%
江苏南通苏通科技产业园区管理委员会	40,659.17	11.76%
苏州宿迁工业园区管理委员会	23,266.99	6.73%
国网江苏省电力公司	13,205.10	3.82%
苏州三星电子液晶显示科技有限公司	11,816.35	3.42%
<b>前五名合计</b>	<b>135,451.86</b>	<b>39.16%</b>
<b>2017 年度</b>		
苏滁现代产业园管理委员会	33,767.47	8.35%
苏州宿迁工业园区管理委员会	30,610.51	7.56%
江苏南通苏通科技产业园区管理委员会	19,805.41	4.89%

科目名称	金额	占当年/期营业收入比例
国网江苏省电力公司	13,031.93	3.22%
苏州三星电子液晶显示科技有限公司	11,564.41	2.86%
<b>前五名合计</b>	<b>108,779.72</b>	<b>26.88%</b>
<b>2016 年度</b>		
苏州工业园区管理委员会	34,097.82	5.78%
江苏南通苏通科技产业园区管理委员会	26,358.89	4.47%
苏州宿迁工业园区管理委员会	23,946.36	4.06%
国网江苏省电力公司	14,613.93	2.48%
苏州三星电子液晶显示科技有限公司	12,642.29	2.14%
<b>前五名合计</b>	<b>111,659.29</b>	<b>18.92%</b>

除控股股东中方财团董事钱晓红担任苏州三星电子液晶显示科技有限公司副董事长，及实际控制人园区国控董事朱军担任苏州三星电子液晶显示科技有限公司董事外，公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司 5% 以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

### （三）发行人原材料供应商及价格变动趋势

#### 1、主要供应商情况

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。

报告期内，本公司向前五名供应商合计的采购额及占当期采购比例如下：

单位：万元

供应商名称	金额	占当年/期采购额比例(%)
<b>2019 年 1-6 月</b>		
苏州独墅湖科技创新区管委会	34,901.19	23.26

供应商名称	金额	占当年/期采购额比例(%)
嘉善县人民政府	29,690.05	19.79
希捷科技（苏州）有限公司	21,000.00	14.00
通州建总集团有限公司	7,951.43	5.30
江苏省苏中建设集团股份有限公司	4,764.37	3.18
<b>前五名合计</b>	<b>98,307.04</b>	<b>65.52</b>
<b>2018 年度</b>		
苏州独墅湖科技创新区管委会	45,579.94	24.41
苏州市永兴物资贸易有限公司	8,316.03	4.45
常熟市海虞镇人民政府	7,323.82	3.92
苏州嘉盛建设工程有限公司	7,150.73	3.83
江苏省苏中建设集团股份有限公司	6,934.95	3.71
<b>前五名合计</b>	<b>75,305.47</b>	<b>40.32</b>
<b>2017 年度</b>		
常熟市国土局	82,750.00	32.26
达亮电子（苏州）有限公司	30,000.00	11.70
苏州工业园区斜塘街道办事处	24,361.95	9.50
江苏省苏中建设集团股份有限公司	13,856.04	5.40
常熟市海虞镇人民政府	7,989.89	3.12
<b>前五名合计</b>	<b>158,957.87</b>	<b>61.98</b>
<b>2016 年度</b>		
苏州工业园区斜塘街道办事处	15,243.75	9.59
常熟市海虞镇人民政府	14,968.57	9.42
上海宝冶集团有限公司	11,012.64	6.93
苏州工业园区兴盛建设有限公司	7,545.97	4.75
江苏南通二建集团有限公司	6,629.12	4.17
<b>前五名合计</b>	<b>55,400.05</b>	<b>34.85</b>

报告期内公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方和持有公司 5% 以上股份的股东均未在供应商中占有权益，且未有单一供应商占全部采购总额超过 50%。

## 2、主要原材料价格变动趋势

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。

近年来,土地价格呈上升趋势,2016年全国100个大中城市土地成交均价涨至4,656元/平方米,同比上涨39.02%,2016年,全国100个大中城市共成交各类用地5.33亿平方米,同比下降2.7%;2017年全国100个大中城市土地成交均价涨至5,506元/平方米,同比上涨18.26%,全国100个大中城市共成交各类用地6.07亿平方米,同比上升13.79%;2018年全国100个大中城市土地成交均价跌至4,963元/平方米,同比下跌9.85%,全国100个大中城市共成交各类用地6.73亿平方米,同比上升11%;2019年1-6月,全国100个大中城市土地成交均价涨至5,020元/平方米,同比上升7.79%,2019年1-6月,全国100个大中城市共成交各类用地2.65亿平方米,同比上升2.34%。

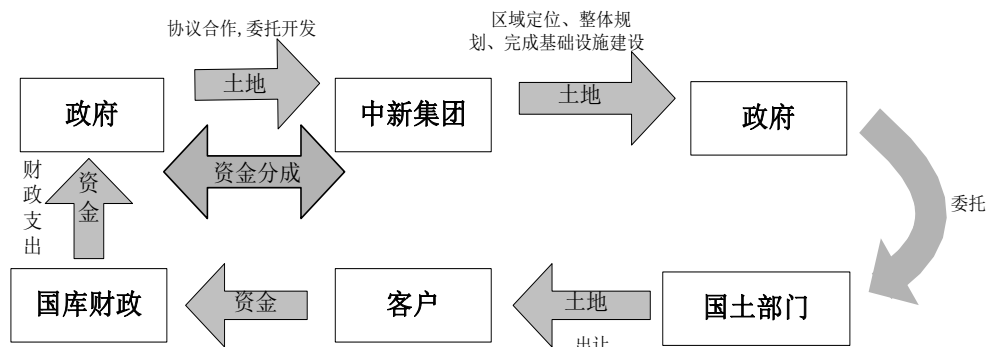
建材方面,受国际大宗商品价格波动影响,国内建材原材料价格波动较大:2016以来钢材价格呈上升趋势,2016年末,钢材综合价格指数较年初56.37点上涨至99.51点,较年初上涨76.53%;2017年末,钢材综合价格指数涨至121.8点,较年初上涨22.4%;2018年末,钢材综合价格指数回落至107.12点,较年初下跌12.05%;截至2019年6月末,钢材综合价格指数上涨至109.69,较年初上涨2.4%。2016以来水泥价格呈上升趋势,2016年末,中国水泥价格指数(CEMPI)较年初79.30点上涨至2016年末的102.43点,较年初上涨29.17%;2017年末,中国水泥价格指数(CEMPI)涨至149.9点,较年初上涨46.34%;2018年末,中国水泥价格指数(CEMPI)涨至162.27点,较年初上涨8.25%;截至2019年6月末,中国水泥价格指数(CEMPI)下降至146.99点,较年初下跌9.42%。

#### (四) 公司主要业务的流程图

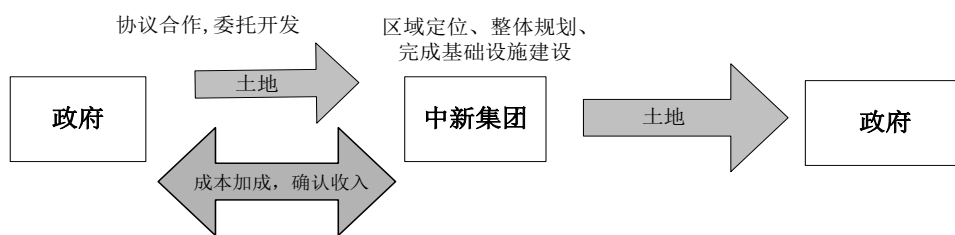
##### 1、土地一级开发业务流程

###### (1) 总体流程

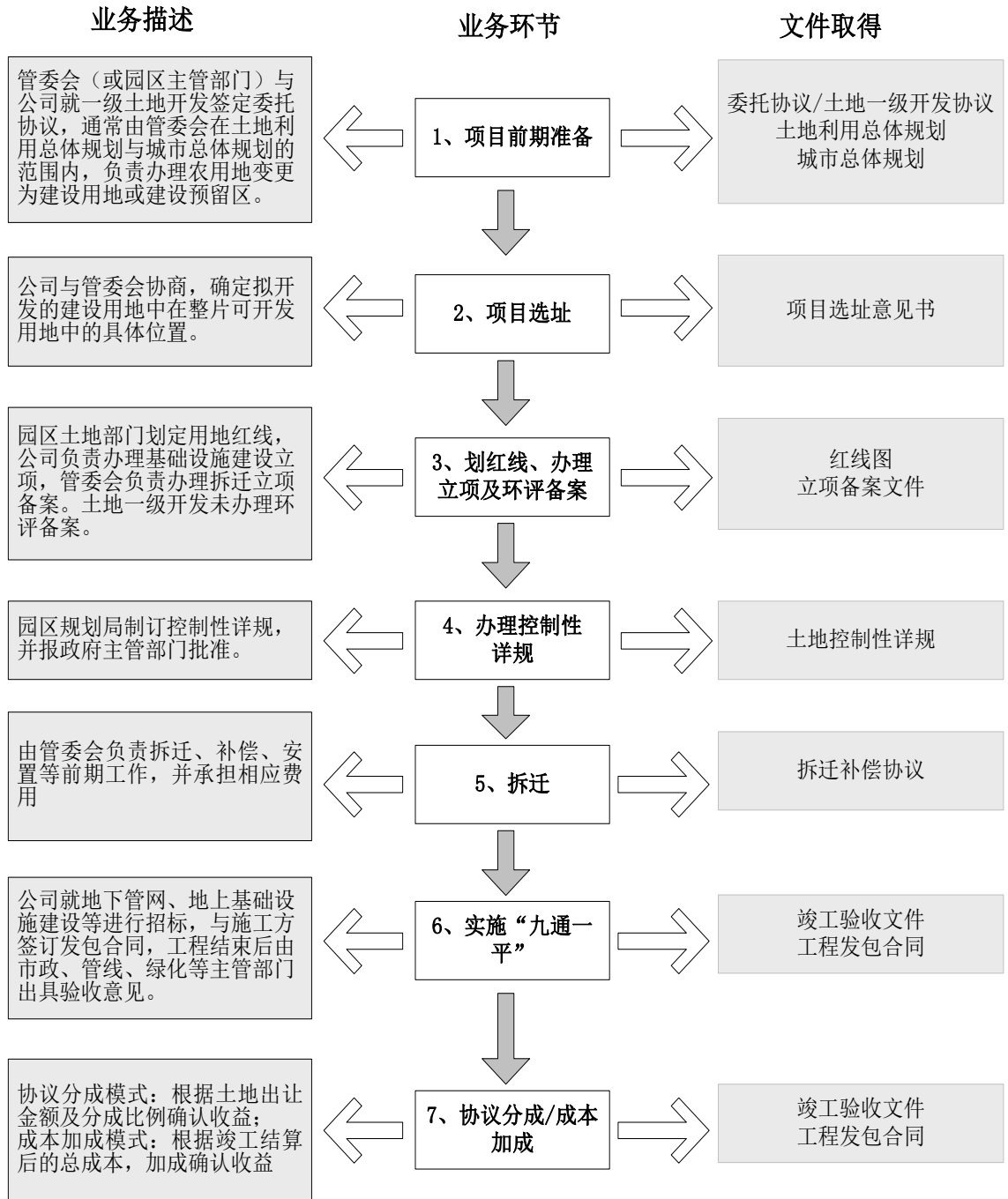
协议分成



### 成本加成



### (2) 分步流程

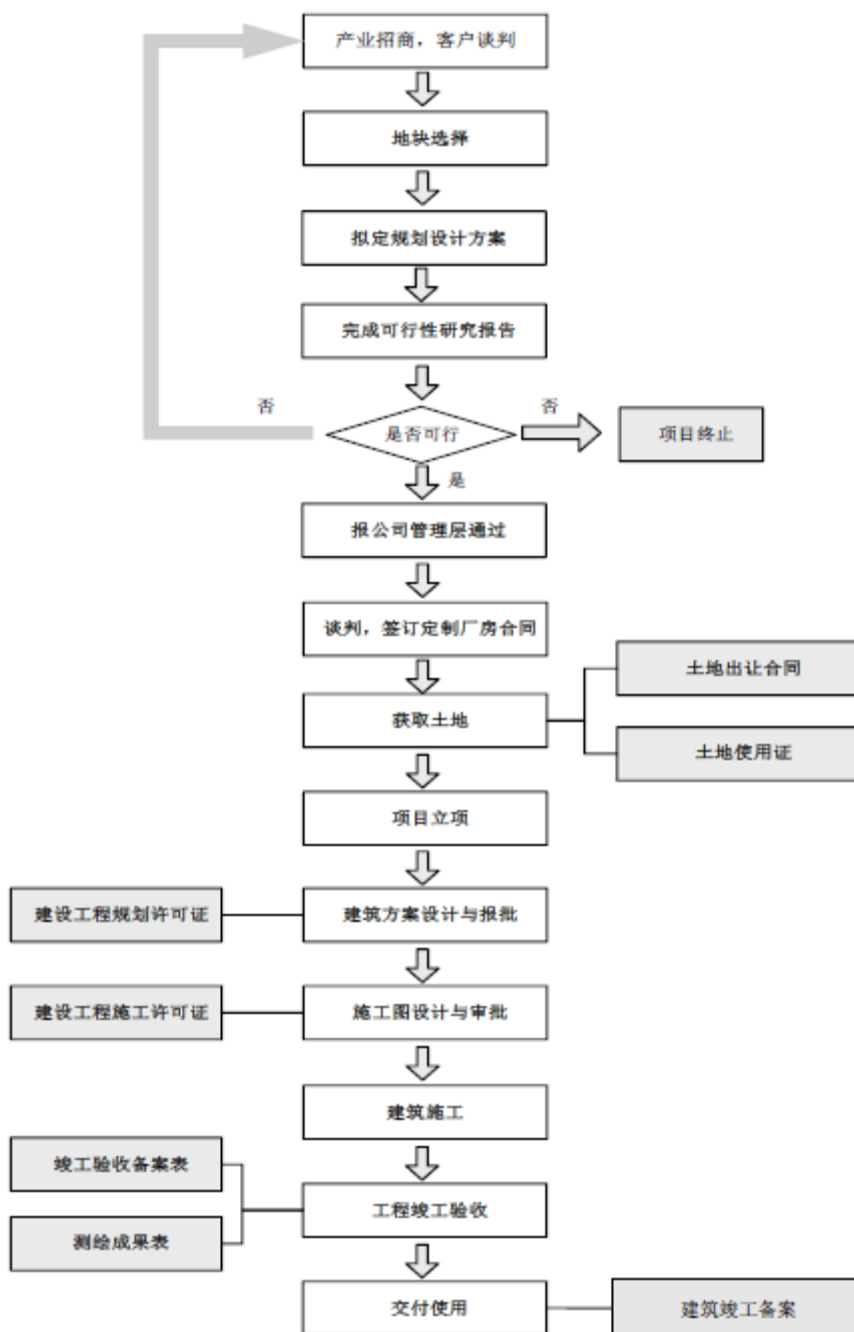


## 2、房地产开发与经营业务流程

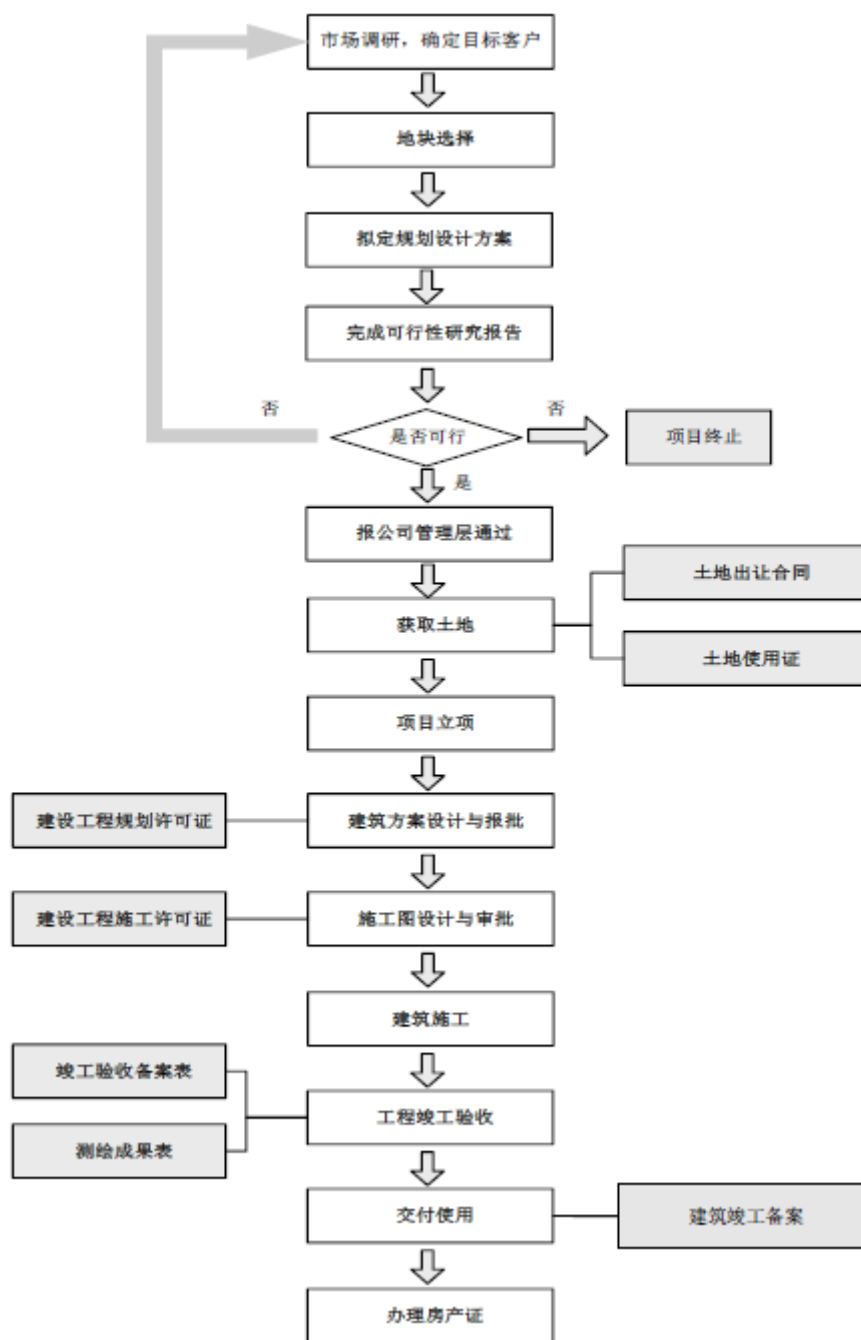
工业厂房开发业务流程：

公司的工业厂房开发包括定制厂房及标准厂房两种模式：

公司定制厂房开发流程图如下：



公司标准厂房开发流程图如下：



标准厂房按照统一的规格建造，而定制厂房则可根据不同客户的不同需求建设各种规模与样式的厂房。

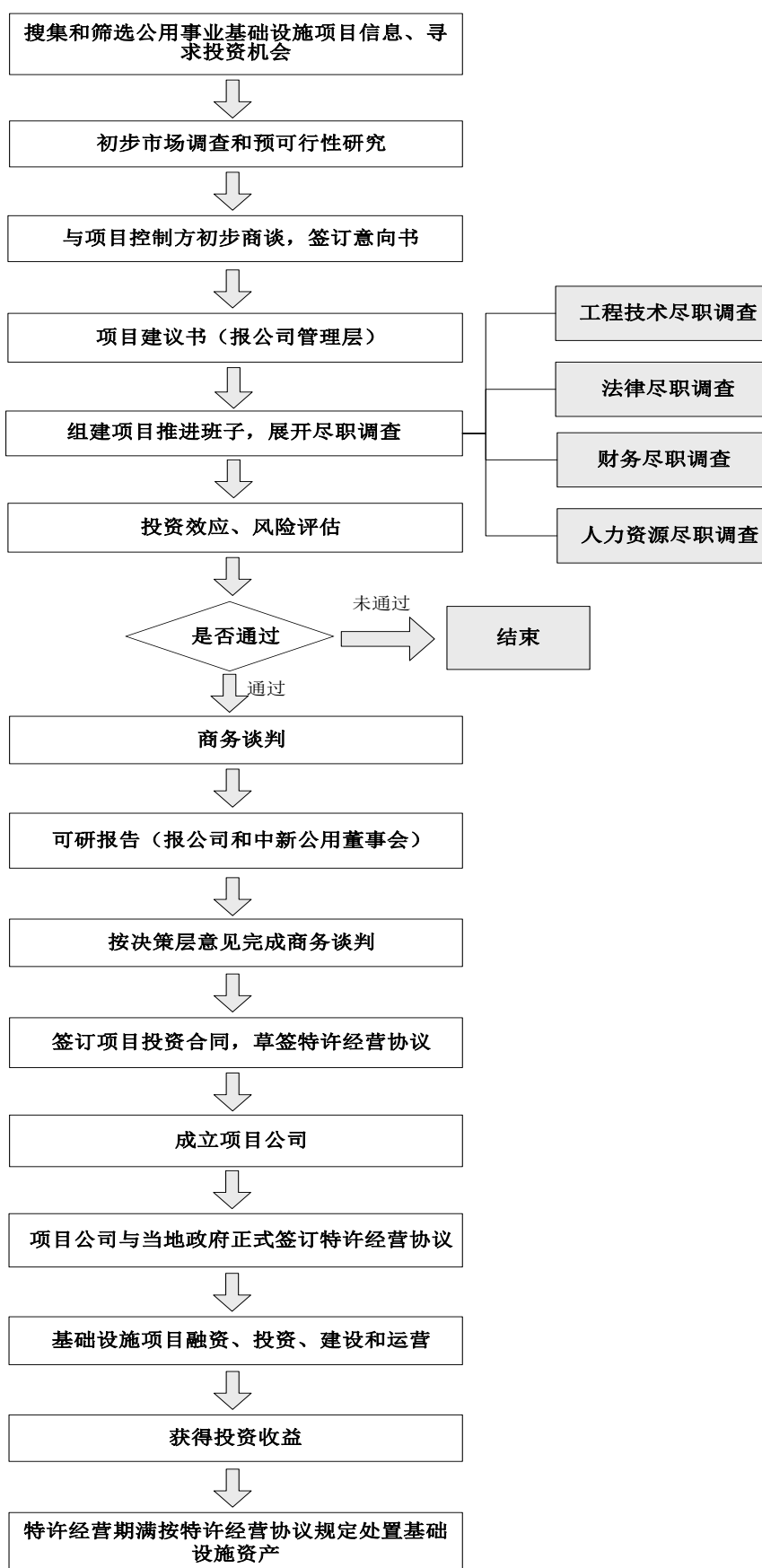
在标准厂房的开发模式下，由于厂房规格有明确要求所以公司可在任何环节与时间段开始招商工作，在完成招商工作后，公司资产运营部与规划建设部向客户提供规划整齐、市政设施完备的地块及各种类型标准厂房供选择。

而在定制厂房的开发模式下，资产运营部需在定制模式前期完成招商工作以便根据客户需要开展工作，规划建设部则需根据不同客户的需求进行方案设计，完成施工图设计。

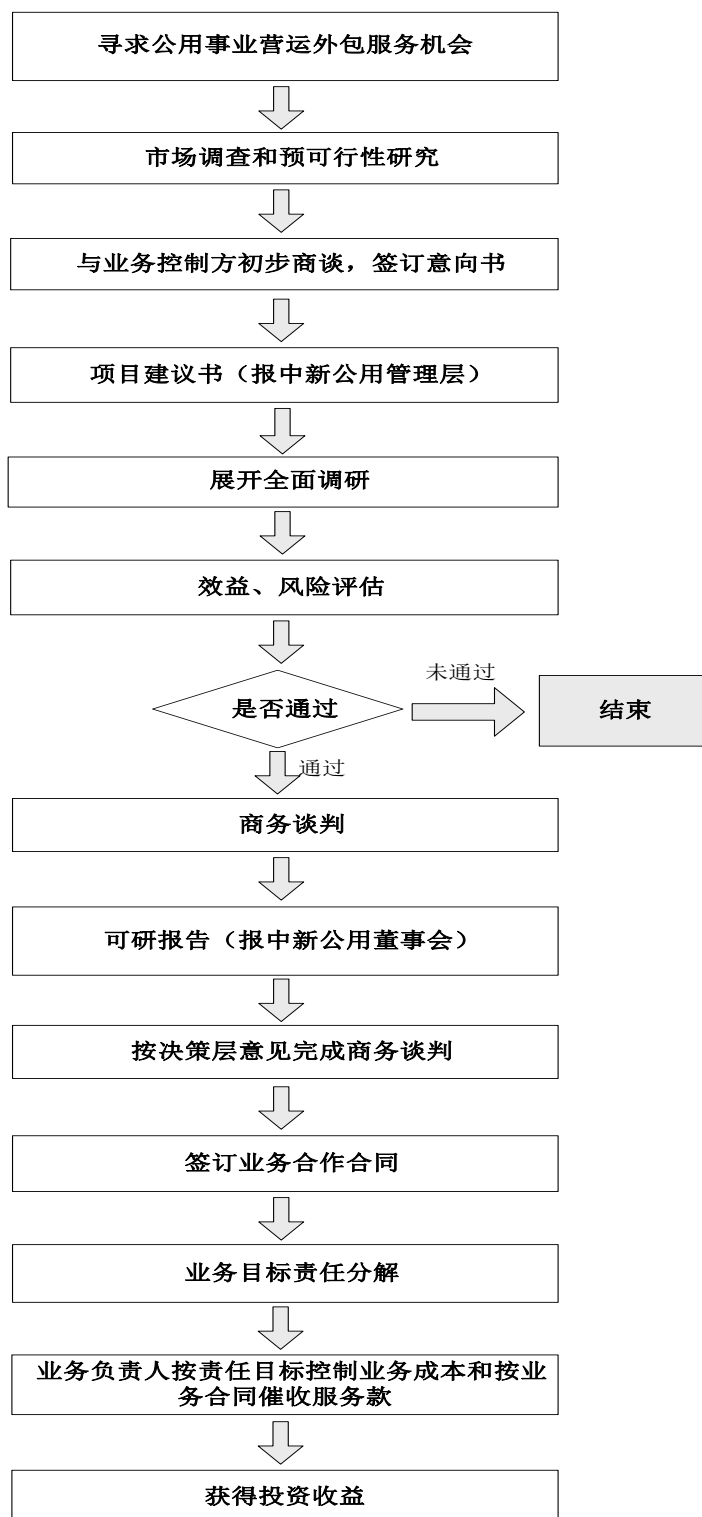
投资客户在选定地块或厂房后，规划建设部进行造价估算和技术可行性分析，资产运营部则同步进行租金预算（标准厂房的租金预算可在回报率基础上参考市场价格），整合其他部门数据后形成初步可行性分析报告以报中新集团管理层审批。待审批结束后方与客户签订有关协议，以确保双方的权利和义务。合同签订后，规划建设部依据拟定方案进行工程建设。

### **3、绿色公用业务流程**

#### **（1）公用事业运营投资业务流程**

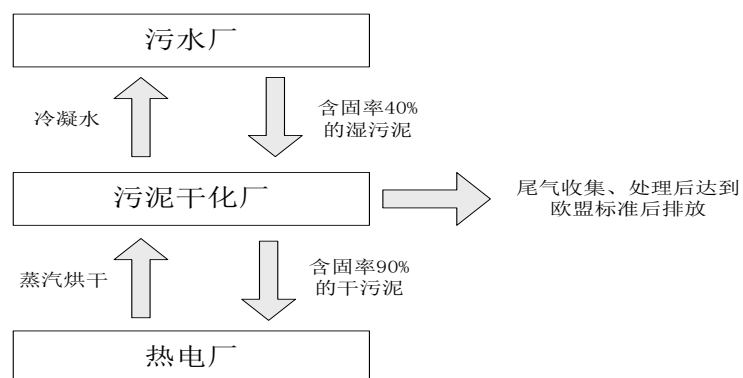


(2) 公用事业营运外包服务业务流程

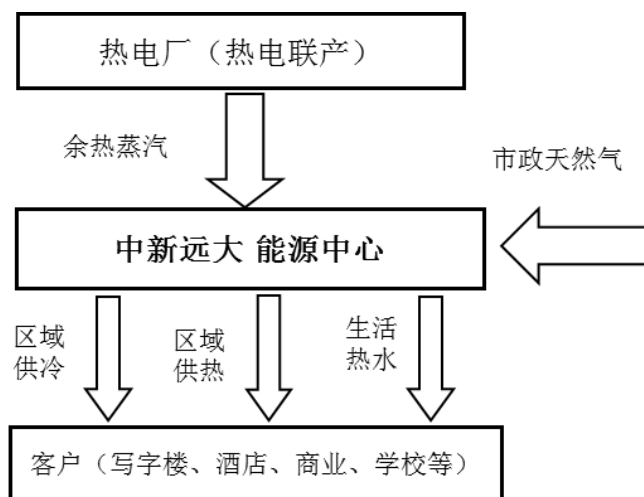




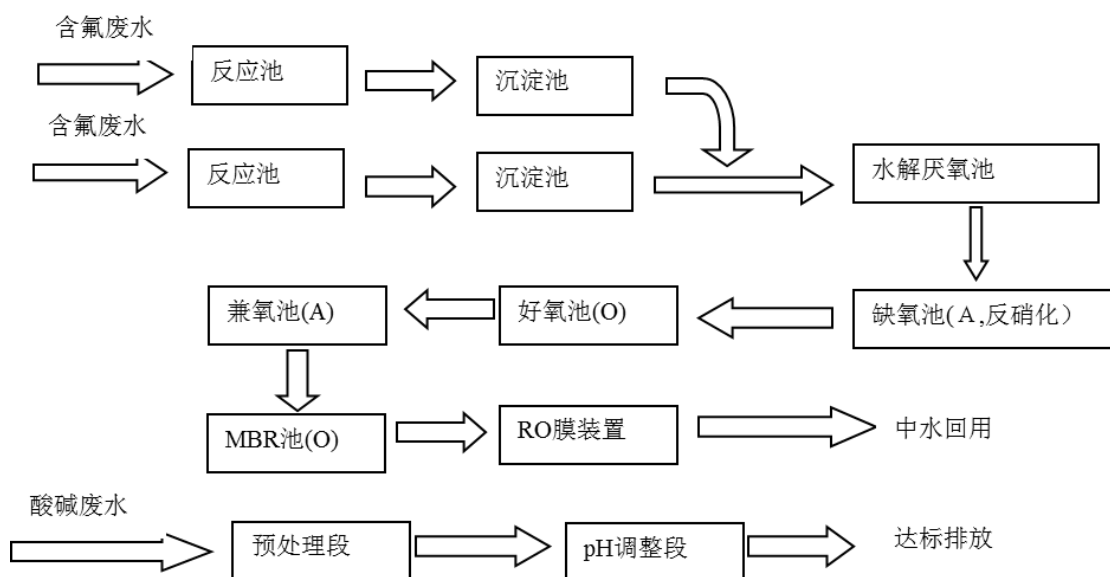
### (3) 污泥处理业务流程



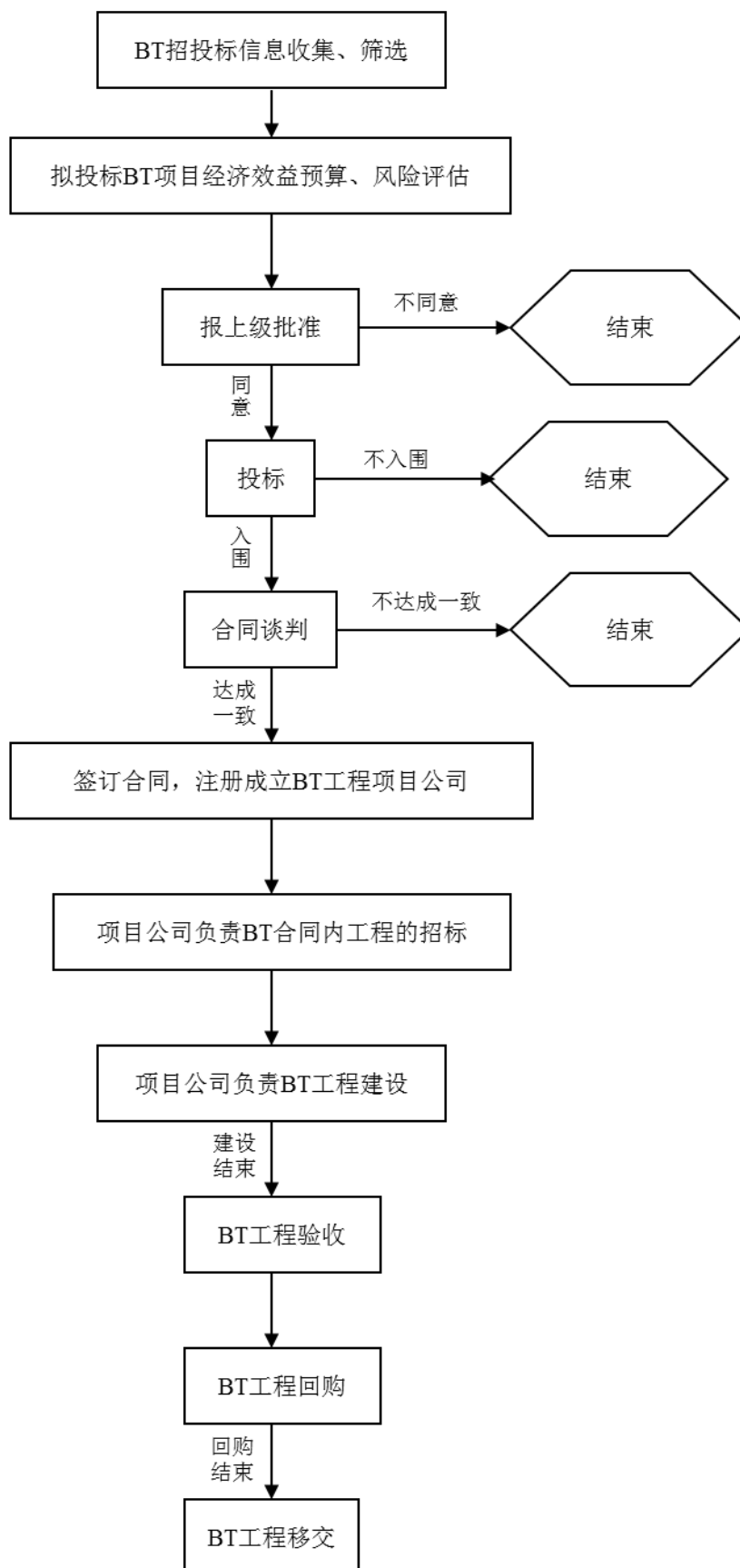
### (4) 集中供冷供热



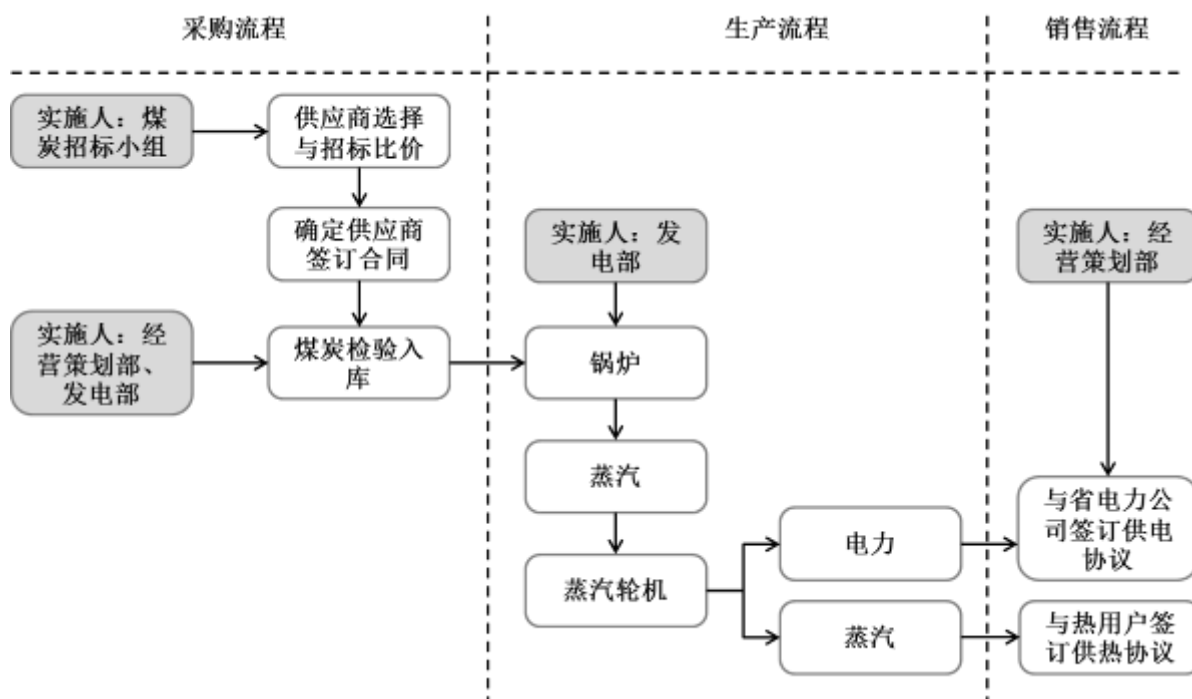
### (5) 污水处理



(6) BT 工程

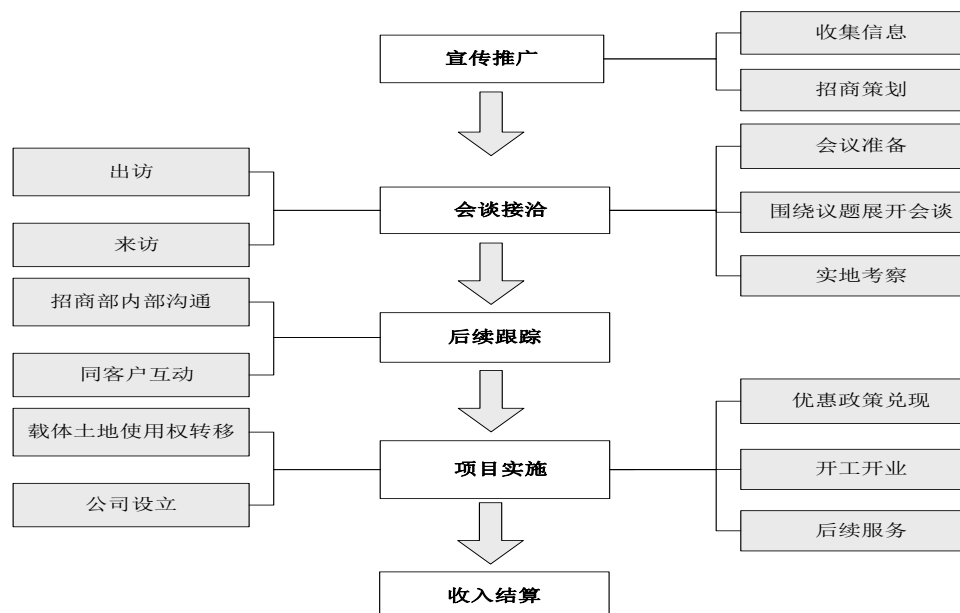


### (7) 热电业务流程

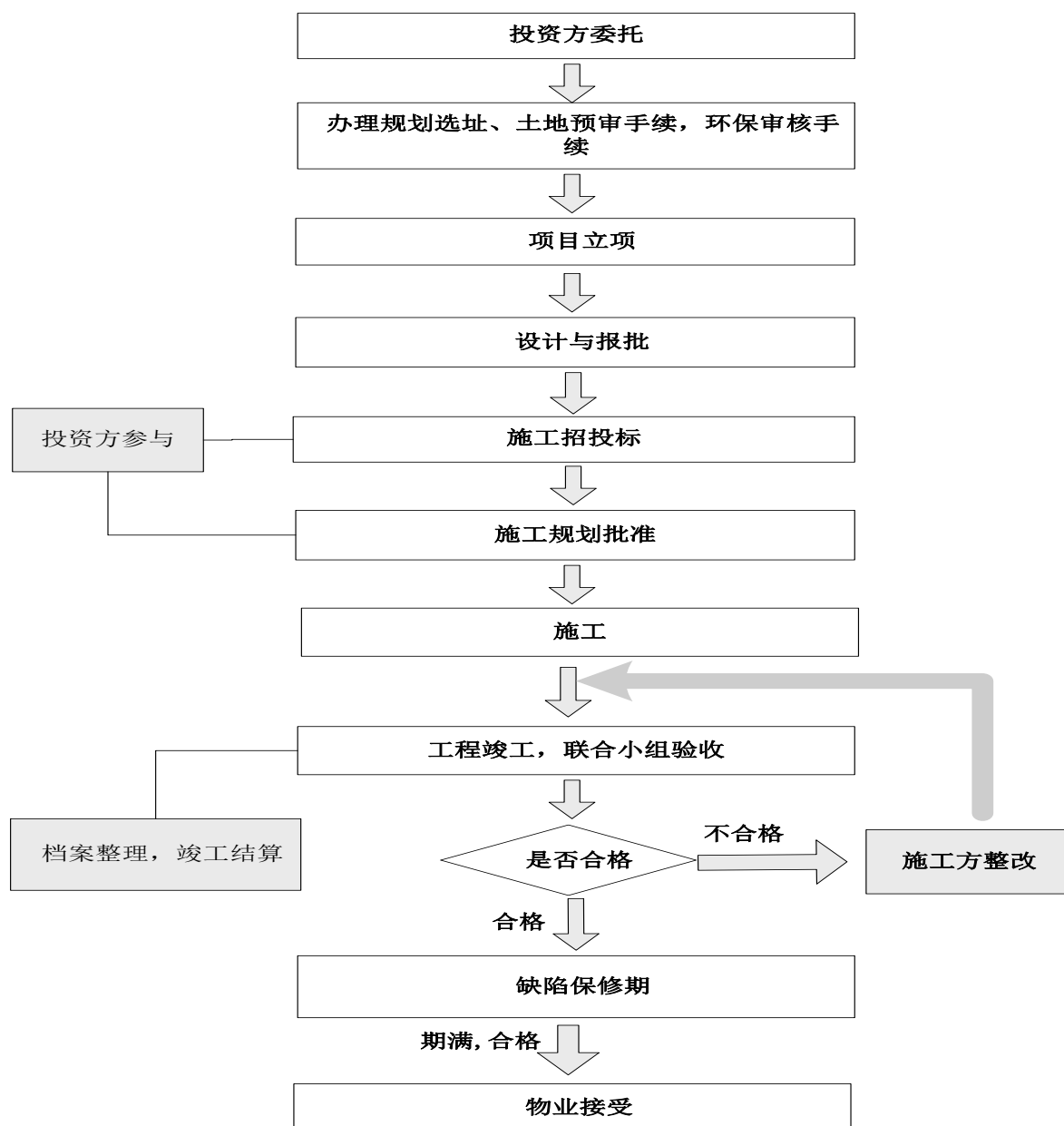


### 4、招商服务业务流程

公司招商服务包括：宣传推广、会谈接洽、后续跟踪、项目实施、收入结算等业务环节，具体业务流程如下图所示：



## 5、工程项目管理业务流程



### (五) 公司园区开发运营业务的项目管理

#### 1、设计单位、设计方案选择

发行人采取公开招标、邀请招标与评审结合的方式，以选择综合开发、房地产开发及工程建设的设计单位和方案。在邀请招标模式下，公司在总体规划的基础上，由相关部门根据项目自身功能的需要拟定项目方案的设计要求，然后邀请具备相应资质并愿意承接该设计任务的设计单位参与竞标，并向其递送设计要求，限期完成设计方案。公司综合投标单位的资质、能力、设计经验对其进行资

格后审，并根据设计方案的优劣、投入、产出经济效益比较、设计进度快慢、设计资历和社会信誉、报价的合理性等因素组织规划、消防、供电、环保、节水等有关职能部门和专家对竞标方案进行综合评审。综合专家意见和各方案的优点后，公司提出设计任务书，并通过与设计单位协商的形式，最终签订委托设计合同，确定设计单位和设计方案。

## **2、施工单位的选择、管理和监督**

在施工单位的选择上，公司严格按照《中华人民共和国招标投标法》的要求，同时考虑土地开发、市政工程建设、工业及科研厂房及商住物业项目的实际情况。公司对施工单位的管理和监督采用多方面、多层次管理的模式，即协同公司委托的施工监理单位、当地政府主管部门和工程质量监督站共同工作，主要包括：由公司的业务部门负责具体管理和监督工作，协助施工单位制定项目实施的整体计划，确定施工进度、主要原材料选择、资金使用安排等，监督施工单位对工程进度和设计要求的履行情况；在工程的各阶段参与施工管理、材料采购等重要工作的决策和实施，并密切与当地的工程质量监督站沟通、并配合其分阶段的质量检查工作；协调设计、施工、监理三方关系，监督和检查施工单位、监理单位的日常工作。

## **3、监理单位的选择**

公司选择工程项目监理单位主要采用招标的方式，根据投标人的资质、监理大纲、拟派项目的主要监理人员、人员派驻计划和监理人员的素质、监理单位提供用于工程的检测设备和仪器，或委托有关单位检测的协议、近几年监理单位的业绩及奖惩情况、监理费报价和费用组成等因素综合考虑，最终选定技术力量雄厚、信誉良好的监理单位，在平等、自愿的基础上，通过谈判与其签订工程监理合同。

# **（六）公司主要经营策略及市场推广**

## **1、市场定位及主要客户群体**

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、绿色公用及多元化服务等业务，目前的主要客户为当地政府、区域入驻企业和居民。

## **2、主要经营模式**

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。

### 3、销售模式

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。

### 4、营销策略

公司营销策略包括三部分：（1）各业务板块综合协同发展的营销策略。公司以土地开发及工业地销售方面的大量先期投入来带动园区工业的发展和投资环境的持续改善，促进园区地价增值；通过招商服务实现招商代理费及工业厂房收入的双重收益；通过多元化服务以获得增值收益并进一步促进园区综合环境的改善。（2）集中性策略。公司把营销目标的重点放在园区内企业，利用自身在园区内的独特资源优势，争取成为园区内企业的首要服务提供者；（3）差异性策略。公司从竞争对手和市场空缺中寻找机会，凭借中新合作开发的品牌和经验，发挥自己作为园区开发商服务优势，通过差异化营销策略构筑进入壁垒，提高竞争对手的进入成本。

### 5、定价模式

公司土地一级开发主要根据土地开发成本加上预期的利润作为与政府合作谈判的基础，最终通过约定土地出让分成比例或成本加成的方式来获取收益。

房地产租赁主要考虑周边商品房的租金及公司的促销战略等因素进行定价。

公司标准厂房租赁价格采用内含报酬率和市场需求相结合的定价模式，确定租赁价格。由于市场需求对公司通用厂房租赁价格影响较大，所以在综合分析的基础上以市场定价为主。公司定制厂房的租赁价格的决定，除上述因素外，还取决于公司执行客户具体需求带来的额外成本及与客户的谈判协商。

### 6、采用的主要融资模式

公司目前开发项目的主要融资方式为银行贷款和自身经营利润再投入。

### 7、物业管理方式

公司目前开发的商业及工业房产主要由和乔物业提供物业管理服务。

### 8、开发项目的类型

公司开发的土地用于收储后招拍挂销售，开发的长租公寓、工业厂房、研发

楼、写字楼等商业物业主要用于出租。

## 五、公司主要固定资产和无形资产

### (一) 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>

固定资产中房屋建筑物共 35 项，明细如下：

序号	所有者	房产权证号/不动产权证号	房屋坐落	面积 (M <sup>2</sup> )
1	发行人	产权证手续正在办理中	月亮湾路 15 号中新大厦 3、47、48、49 楼	9,914.53
2	中新公用	苏房权证园区字第 00240758 号	苏州工业园区苏虹中路 389 号	9,947.94
3	中新公用	苏房权证园区字第 00235649 号	金鸡湖路 88 号 1 幢 201 室	688.43
4	中新公用	苏(2018)苏州工业园区不动产权证第 0029453 号	月亮湾路 15 号 1 栋 2501 室	2,170.69
5	中新环技	苏(2016)苏州工业园区不动产权证第 0000013 号	苏州工业园区方洲路 258 号	25,232.23
6	东吴热电	苏房权证园区字第 00602052 号	苏州工业园区娄葑镇朝前工业区	29,642.00
7	中法环境	苏(2017)苏州工业园区不动产权证第 0000138 号	苏州工业园区金堰路 28 号	6,407.01
8	中法环境	苏(2017)苏州工业园区不动产权证第 0000144 号	苏州工业园区金堰路 28 号	6,810.81
9	中新能源	苏房权证园区字第 00492038 号	苏州工业园区创苑路 399 号	12,537.49

序号	所有者	房产权证号/不动产权证号	房屋坐落	面积 (M <sup>2</sup> )
10	中新智地	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0076810号	月亮湾路15号中新大厦2301室	2,170.69
11	中新智地	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0076812号	月亮湾路15号中新大厦2401室	2,170.69
12	中新智地	房权证园区字第00480126号	月亮湾路8号喜月商务广场2幢101室	34,971.73
13	中新智地	房权证园区字第00513270号	月亮湾路8号喜月商务广场2幢102室	195.27
14	和乔物业	苏房权证园区字第00450261号	苏州工业园区星州街2号297-308	751.73
15	和乔物业	苏房权证园区字第00450260号	苏州工业园区星州街2号297-309	198
16	和乔物业	苏房权证园区字第00450257号	苏州工业园区星州街2号297-305	286.52
17	和乔物业	苏房权证园区字第00450258号	苏州工业园区星州街2号297-306	142.75
18	和乔物业	苏房权证园区字第00450259号	苏州工业园区星州街2号297-307	158.04
19	和乔物业	苏房权证园区字第00450254号	苏州工业园区星州街2号297-303	117.15
20	和乔物业	苏房权证园区字第00450245号	苏州工业园区星州街2号297-125	147.7
21	和乔物业	苏房权证园区字第00450247号	苏州工业园区星州街2号297-126	147.7
22	和乔物业	苏房权证园区字第00450249号	苏州工业园区星州街2号297-127	185.6
23	和乔物业	苏房权证园区字第00450251号	苏州工业园区星州街2号297-128	466.32
24	和乔物业	苏房权证园区字第00410045号	苏州工业园区星湖街833号荣域花园2幢505室	142.76
25	和乔物业	苏房权证园区字第00410041号	苏州工业园区星湖街833号荣域花园3幢308室	138.28
26	和乔物业	苏房权证园区字第00410038号	苏州工业园区星湖街833号荣域花园3幢408室	138.28
27	和乔物业	苏房权证园区字第00410028号	苏州工业园区星湖街833号荣域花园6幢204室	142.84
28	和乔物业	苏(2016)苏州工业园区不动产权第0010325号	苏州工业园区澄湾路19号中新科技大厦1-601	186.43
29	和乔物业	苏(2016)苏州工业园区不动产权第0010323号	苏州工业园区澄湾路19号中新科技大厦1-602	214.7
30	和乔物业	苏(2016)苏州工业园区不动产权第0010322号	苏州工业园区澄湾路19号中新科技大厦1-603	166.1
31	和乔物业	苏(2016)苏州工业园区不动产权第0010321号	苏州工业园区澄湾路19号中新科技大厦1-604	190.55
32	和乔物业	苏(2016)苏州工业园区不动产权第0010318号	苏州工业园区澄湾路19号中新科技大厦1-605	190.57
33	和乔物业	苏(2016)苏州工业园区不动产权第0010314号	苏州工业园区澄湾路19号中新科技大厦1-606	184.99



序号	所有者	房产权证号/不动产权证号	房屋坐落	面积 (M <sup>2</sup> )
34	和乔物业	苏(2016)苏州工业园区不动产权第0010313号	苏州工业园区澄湾路19号中新科技大厦1-607	182.37
35	和乔物业	苏(2016)苏州工业园区不动产权第0010298号	苏州工业园区澄湾路19号中新科技大厦1-608	231.64
总计		-	-	<b>147,570.53</b>

## (二) 投资性房地产

本公司的投资性房地产主要为工业厂房、研发楼、写字楼及商业物业等，共58项，其中，房屋面积为1,386,884.74平方米，土地使用权面积为1,702,830.74平方米。截至2019年6月30日，公司投资性房地产账面原值为3,797,931,954.48元，净值为2,469,517,704.89元。

序号	所有者	项目	房产权证号/不动产权证号	房屋坐落	房屋面积 (M <sup>2</sup> )	土地产权证号/不动产权证号	土地性质	使用权类型及年限	土地面积 (M <sup>2</sup> )
1	发行人	出口加工区 A 区物流仓库	苏房权证园字第 00280259 号	苏州工业园区苏虹中路 200 号	8,734.29	苏工园国用(2009)第 00128 号	仓储用地	出让, 2055 年 6 月 28 日	12,920.14
2	发行人	大世英提尔	苏房权证园字第 00423054 号	苏州工业园区胜浦镇瑞慈巷 5 号	9,061.39	苏工园国用(2009)第 00132 号	工业用地	出让, 2056 年 12 月 30 日	31,496.49
3	发行人	现代工业坊一期	苏房权证园字第 00280684 号	苏州工业园区胜浦镇兴浦路 333 号	108,004.90	苏工园国用(2009)第 00124 号	工业用地	出让, 2055 年 08 月 29 日	122,640.06
4	发行人	中新科技城标准厂房一期	苏房权证园字第 00280687 号	苏州工业园区唯亭镇展业路 8 号	45,536.59	苏工园国用(2009)第 00133 号	工业用地	出让, 2056 年 12 月 30 日	45,963.09
5	发行人	中新科技城研发楼	苏房权证园字第 00280686 号	苏州工业园区唯亭镇展业路 18 号	79,985.36	苏工园国用(2009)第 00130 号	科研设计用地	出让, 2056 年 12 月 30 日	53,782.48
6	发行人	汀兰家园一期 (注 1)	苏房权证园字第 00450623 号	苏州工业园区星龙街 515 号 1 幢	12,309.53	苏工园国用(2012)第 70426 号	城镇住宅用地	出让, 2078 年 7 月 23 日	2,587.76
7	发行人		苏房权证园字第 00450639 号	苏州工业园区星龙街 515 号 2 幢	5,455.22	苏工园国用(2012)第 70440 号	城镇住宅用地	出让, 2078 年 7 月 23 日	1,125.10
8	发行人		苏房权证园字第 00472650 号	苏州工业园区星龙街 515 号 3 幢	5,455.22	苏工园国用(2012)第 76724 号	城镇住宅用地	出让, 2078 年 7 月 23 日	1,125.10
9	发行人		苏房权证园字第 00472651 号	苏州工业园区星龙街 515 号 4 幢	12,309.53	苏工园国用(2012)第 76725 号	城镇住宅用地	出让, 2078 年 7 月 23 日	2,579.99
10	发行人		苏房权证园字第 00473000 号	苏州工业园区星龙街 515 号 5 幢	12,777.76	苏工园国用(2013)第 00184 号	商服、城镇住宅用地	出让, 商服 2048 年 7 月 23 日, 城镇住宅 2078 年 7 月 23 日	2,402.01
11	发行人		苏房权证园字第 00473005 号	苏州工业园区星龙街 515 号 6 幢	12,632.48	苏工园国用(2013)第 00189 号	商服、城镇住宅用地	出让, 商服 2048 年 7 月 23 日, 城镇住宅 2078 年 7 月 23 日	2,374.70
12	发行人		苏房权证园字第 00473006 号	苏州工业园区星龙街 515 号 7 幢	12,895.76	苏工园国用(2013)第 00190 号	商服、城镇住宅用地	出让, 商服 2048 年 7 月 23 日, 城镇住宅 2078 年 7 月 23 日	2,424.20
13	发行人		苏房权证园字第 00473007 号	苏州工业园区星龙街 515 号 8 幢	13,079.81	苏工园国用(2013)第 00191 号	商服、城镇住宅用地	出让, 商服 2048 年 7 月 23 日,	2,458.79

序号	所有者	项目	房产权证号/不动产权证号	房屋坐落	房屋面积 (M <sup>2</sup> )	土地产权证号/ 不动产权证号	土地性质	使用权类型 及年限	土地面积 (M <sup>2</sup> )
								城镇住宅 2078 年 7 月 23 日	
14	发行人	出口加工区 B 区厂房	苏房权证园区字第 00374287 号	苏州工业园区胜浦镇启明路 1 号	69,528.61	苏工园国用(2009) 第 00127 号	工业用地	出让, 2055 年 7 月 7 日	111,356.18
15	发行人	新兴产业工业坊	苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000023 号	苏州工业园区杏林街 78 号	97,671.91	苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000023 号	工业用地	出让, 2060 年 10 月 12 日	119,736.50
16	发行人	中新科技城标准厂房三期	苏房权证园区字第 00522246 号	苏州工业园区娄阳路 6 号	13,464.44	苏工园国用(2013) 第 90891 号	工业用地	出让, 2060 年 10 月 12 日	16,531.90
17	发行人	新国际学校	苏(2016)苏州工业园不动产权第 0000050 号	苏州工业园区钟南街 208 号	48,253.53	苏(2016)苏州工业园不动产权第 0000050 号	科教用地	出让, 2054 年 10 月 27 日	95,324.54
18	发行人	基美厂房	苏房权证园区字第 00314338 号	苏州工业园区港田路 38 号	21,657.77	苏工园国用(2009) 第 00134 号	工业用地	出让, 2056 年 12 月 30 日	35,826.70
19	发行人	中新科技城标准厂房二期	苏房权证园区字第 00357020 号	苏州工业园区唯亭镇科智路 1 号	33,477.96	苏工园国用(2009) 第 00137 号	工业用地	出让, 2058 年 7 月 30 日	62,550.87
20	发行人	诺基亚厂房	苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000094 号	苏州工业园区苏虹西路 35 号	18,422.12	苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000094 号	工业用地	出让, 2046 年 12 月 31 日	65,183.15
21	发行人	达亮不动产	苏(2018)苏州工业园区不动产权第 0000013 号	苏州工业园区长阳街 259 号	99,262.67	苏(2018)苏州工业园区不动产权第 0000013 号	工业用地	出让, 2060 年 4 月 13 日	133,975.64
22	发行人	康美包不动产	苏(2018)苏州工业园区不动产权第 0000110 号	苏州工业园区夏庄路 58 号	17,125.06	苏(2018)苏州工业园区不动产权第 0000110 号	工业用地	出让, 2067 年 1 月 18 日	28,181.50
23	发行人	置业商务广场	苏房权证园区字第 00277423 号	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1701 室	2,784.68	苏工园国用(2009) 第 36936 号	其他商服用地	出让, 2043.08.03	851.97
24	发行人		苏房权证园区字第 00277429 号	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1801 室	2,784.68	苏工园国用(2009) 第 36942 号	其他商服用地	出让, 2043.08.03	851.97
25	发行人		苏房权证园区字第 00277430 号	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1901 室	2,775.53	苏工园国用(2009) 第 36943 号	其他商服用地	出让, 2043.08.03	851.97

序号	所有者	项目	房产权证号/不动产权证号	房屋坐落	房屋面积 (M <sup>2</sup> )	土地产权证号/不动产权证号	土地性质	使用权类型及年限	土地面积 (M <sup>2</sup> )
26	中新智地	苏春工业坊	苏房权证园区字第 00041597 号	苏州工业园区星龙街 428 号	193,000.51	苏工园国用 (2002) 字第 67 号	工业用地	出让, 2052 年 9 月 4 日	296,756.28
27	中新智地		苏房权证园区字第 20040083 号	苏州工业园区星龙街 428 号	113,221.92	苏工园国用 (2002) 字第 53 号	工业用地	出让, 2052 年 8 月 22 日	205,717.48
28	中新智地	苏虹工业坊	苏房权证园区字第 20020059 号	苏虹西路 81 号	13,296.50	苏工园国用 (2001) 字第 36 号	工业用地	出让, 2046 年 12 月 31 日	26,357.00
29	中新智地	星汉轩 (彩蝶轩)	苏房权证园区字第 00139909 号	苏州工业园区星汉街 108 号会所	1592.40	苏工园国用 (2006) 字第 0147 号	住宅用地	出让, 2066 年 12 月 31 日	1,484.40
30	中新智地	顺达广场	地下建筑, 无房产证	娄葑东区星湖街东, 东景路北	3,168.16	地下建筑故未办理土地证	-	-	-
31	中新智地	青年公社 (注 2)	苏房权证园区字第 00238491 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 1 幢	17,293.08	苏工园国用 (2008) 第 01092 号	商服及住宅用地	出让, 商服 2048 年 7 月 23 日, 住宅 2078 年 7 月 23 日	119,608.49
32	中新智地		苏房权证园区字第 00238490 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 2 幢	16,806.54				
33	中新智地		苏房权证园区字第 00238489 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 3 幢	16,310.3				
34	中新智地		苏房权证园区字第 00238488 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 5 幢	14,973.14				
35	中新智地		苏房权证园区字第 00238487 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 6 幢	14,973.14				
36	中新智地		苏房权证园区字第 00238486 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 7 幢	16,312.21				
37	中新智地		苏房权证园区字第 00238485 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 8 幢	17,531.81				
38	中新智地		苏房权证园区字第 00238483 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 9 幢	16,608.87				
39	中新智地		苏房权证园区字第 00238434 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 10 幢	2,717.66				
40	中新智地		苏房权证园区字第 00238492 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 11 幢	8,069.17				
41	中新智地		苏房权证园区字第 00238482 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 12 幢	7,088.07				

序号	所有者	项目	房产权证号/不动产权证号	房屋坐落	房屋面积 (M <sup>2</sup> )	土地产权证号/不动产权证号	土地性质	使用权类型及年限	土地面积 (M <sup>2</sup> )
42	中新智地		苏房权证园字第 00238480 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 15 幢	9,727.37				
43	中新智地		苏房权证园字第 00238479 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 16 幢	10,976.29				
44	中新智地		苏房权证园字第 00238477 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 17 幢	10,945.83				
45	中新智地		苏房权证园字第 00238476 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 18 幢	9,696.91				
46	中新智地		苏房权证园字第 00238475 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公寓 19 幢	7,053.45				
47	中新智地	金墅国际幼儿园	产权证正在办理中	苏州工业园区机场路以南、星港街以东	4,532.05	-	-	-	-
48	中新智地	湖左岸幼儿园	苏房权证园字第 00235336 号	苏州工业园区星汉街 108 号	4,545.67	苏工园国用(2008)第 26549 号	住宅用地	出让,2066 年 12 月 31 日	1,759.39
49	和顺商业	水巷邻里	苏房权证园字第 00306749 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 22-1 幢	3,668.21	苏工园国用(2009)第 66001 号	其他商服用地	出让, 2046 年 7 月 11 日	1,446.64
50	和顺商业		苏房权证园字第 00306754 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 22-2 幢	3,320.89	苏工园国用(2009)第 66006 号	其他商服用地	出让, 2046 年 7 月 11 日	1,293.68
51	和顺商业		苏房权证园字第 00306756 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 23 幢	1,100.82	苏工园国用(2009)第 66008 号	其他商服用地	出让, 2046 年 7 月 11 日	813.51
52	和顺商业		苏房权证园字第 00306757 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 24 幢	1,577.93	苏工园国用(2009)第 66009 号	其他商服用地	出让, 2046 年 7 月 11 日	832.25
53	和顺商业		苏房权证园字第 00306727 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 17 幢	2,867.5	苏工园国用(2009)第 65979 号	其他商服用地	出让, 2046 年 7 月 11 日	1543.9
54	和顺商业		苏(2016)苏州工业园区不动产权第 0034890 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 18 幢 102 室	2,347.87	苏(2016)苏州工业园区不动产权第 0034890 号	其他商服用地/非居住	出让, 2046 年 7 月 11 日	1,022.54
55	和顺商业		苏房权证园字第 00290677 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 B 区	31,492.17	苏工园国用(2009)第 00182 号	其他商服用地	出让, 2046 年 7 月 11 日	30,748.34
56	发行人	星湖公馆	(注 3)	苏州工业园区园区月亮湾 11 号	7,023.65	(注 3)	城镇住宅用地	出让, 2081 年 8 月 18 日	301.89

序号	所有者	项目	房产权证号/不动产权证号	房屋坐落	房屋面积 (M <sup>2</sup> )	土地产权证号/ 不动产权证号	土地性质	使用权类型 及年限	土地面积 (M <sup>2</sup> )
57	发行人	翡翠公寓	(住4)	苏州工业园区园区展业路28号	19,634.10	(住4)	城镇住宅用地	出让, 2078年7月20日	2,042.96
58	发行人	德尔福厂房	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0000266号	苏州工业园区唐家浜路99号	17,963.75	苏(2018)苏州工业园区不动产权第0000266号	工业用地	出让, 2047年10月22日	55,999.19

注1: 中新集团将持有的汀兰家园一期项目用于长租公寓出租, 并出具《承诺函》不对外出售;

注2: 中新智地将持有的青年公社项目用于长租公寓出租, 并出具《承诺函》不对外出售;

注3: 中新集团已将星湖公馆77套商品房《不动产权证书》办理于发行人名下, 用于长租公寓出租, 并出具《承诺函》不对外出售;

注4: 中新集团已将翡翠公寓236套商品房《不动产权证书》办理于发行人名下, 用于长租公寓出租, 并出具《承诺函》不对外出售。

### (三) 无形资产

本公司目前拥有的无形资产主要是土地使用权和办公、财务软件。截至 2019 年 6 月 30 日，土地使用权账面净值为 168,187,929.69 元，软件的账面净值为 7,316,862.39 元，包括金蝶财务软件及其他办公软件。

#### 1、土地使用权

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人拥有如下土地使用权。

序号	土地证号/ 不动产权证号	使用权人	土地坐落	用途	使用权类型 及年限	面积 (M <sup>2</sup> )
1	苏工园国用(2008) 第 01108 号	中新公用	苏虹中路南 72037 号 地块	公共基础 设施用地	出让, 2053 年 8 月 7 日	6,477.92
2	苏工园国用(2008) 第 26818 号		金鸡湖路 88 号 1 幢 201 室	商业服务 业	出让, 2036 年 12 月 31 日	92.66
3	苏工园国用(2009) 第 00116 号	中新集团	苏州工业园区苏嘉 杭高速路东	交通运输、 公共设施、 公共建筑	出让, 2046 年 12 月 31 日	2,081,138.60
4	苏工园国用(2009) 第 00117 号	中新集团	苏州工业园区星港 街东、娄江南	工业用地	出让, 2047 年 12 月 31 日	165,949.98
5	苏工园国用(2009) 第 00118 号	中新集团	苏州工业园区华池 街东、娄江南	工业用地	出让, 2047 年 12 月 31 日	183,255.58
6	苏工园国用(2009) 第 00119 号	中新集团	苏州工业园区娄江 南	工业用地	出让, 2047 年 12 月 31 日	67,808.88
7	苏工园国用(2009) 第 00120 号	中新集团	苏州工业园区沈浒 路北	工业用地	出让, 2047 年 12 月 31 日	108,898.99
8	苏(2017)苏州工 业园区不动产权第 0000094 号	中新集团	苏州工业园区苏虹 西路 35 号	工业用地/ 非居住	出让, 2046 年 12 月 31 日	65,183.15
9	苏工园国用(2010) 第 279 号	中法环境	苏州工业园区娄葑 东南区金堰路东	工业用地	出让, 2056 年 2 月 29 日	12,697.19
10	苏(2016)苏州工 业园区不动产权第 0000013 号	中新环技	苏州工业园区方洲 路 258 号	公共设施 用地/非居 住	划拨/自建房	95,911.11
11	苏工园国用(2013) 第 07279 号	中新智地	苏州工业园区月亮 湾路 8 号喜月广场 2 幢 101 室	住宿餐饮/ 城镇住宅 用地	出让, 2049 年 8 月 13 日	5,256.36
12	苏工园国用(2013) 第 81962 号	中新智地	苏州工业园区月亮 湾路 8 号喜月广场 2 幢 102 室	住宿餐饮/ 城镇住宅 用地	出让, 2049 年 8 月 13 日	29.35
13	苏工园国用(2013) 第 00034 号	中新能源	苏州工业园区创苑 路南、星湖街西	公共设施 用地	划拨	9,897.44
14	苏工园国用(2015) 第 00001 号	东吴热电	苏州工业园区娄葑 东南金堰路东	工业用地	出让, 2056 年 12 月 29 日	140,493.25
15	苏工园国用(2015) 第 00030 号	中法环境	苏州工业园区金堰 路东、听河北	公共设施 用地	出让, 2065 年 3 月 22 日	13,426.87
16	苏(2016)苏州市 不动产权第 707416 号	中法环境	苏州市相城区望亭 镇望亭发电厂北	公共设施 用地	出让, 2066 年 6 月 13 日	8,598.10
17	苏(2018)苏州工 业园区不动产权第 0000049 号	苏伊士环 技	苏州工业园区界浦 路西、沪宁高速南	公用设施 用地	出让, 2068 年 1 月 17 日	46,543.15

## 2、商标

截至本招股说明书签署日，本公司持有的注册商标为：

序号	商标	注册证号	类别	有效期
1		第 5050938 号	第 1 类：工业用化学品；水净化化学品；气体净化剂；除杀菌剂、除莠剂、杀虫剂和杀寄生虫外的园艺化学品；非医用或非兽医用生物制剂；未加工塑料；食品储存用化学品；皮革表面处理用化学品；工业用粘合剂；电能。	自 2009 年 5 月 7 日至 2029 年 5 月 6 日
2		第 5050937 号	第 2 类：着色剂；染料；颜料；食用色素；计算机、打印机、文字处理机墨盒；油漆；涂料；刷墙用白浆；漆稀释剂；金属用保护制剂。	自 2009 年 5 月 7 日至 2029 年 5 月 6 日
3		第 5050936 号	第 3 类：洗面奶；清洁制剂；抛光制剂；研磨材料；香料；化妆品；成套化妆用具；非医用漱口剂；香；动物用化妆品。	自 2009 年 6 月 21 日至 2029 年 6 月 20 日
4		第 5050935 号	第 4 类：工业用油；工业用脂；皮革保护剂（油和脂）；润滑油；燃料；酒精（燃料）；蜡（原料）；工业用蜡；蜡烛；除尘制剂。	自 2009 年 5 月 7 日至 2029 年 5 月 6 日
5		第 5050934 号	第 5 类：人用药；医用化学制剂；消毒剂；医用营养品；空气清新剂；兽用洗涤剂；卫生球；消毒纸巾；牙用研磨粉；牙用光洁剂。	自 2009 年 5 月 7 日至 2029 年 5 月 6 日
6		第 5050933 号	第 6 类：金属登记牌；普通金属艺术品。	自 2009 年 2 月 21 日至 2029 年 2 月 20 日
7		第 5050931 号	第 8 类：磨具（手工具）；农业器具（手动的）；园艺工具（手动的）；修指甲工具；电动及非电动刮胡刀；手工操作的手工具；切削工具（手工具）；刀；剑；餐具（刀、叉和匙）。	自 2008 年 12 月 7 日至 2028 年 12 月 6 日
8		第 5050930 号	第 9 类：光学器械和仪器；工业操作遥控电器设备。	自 2009 年 2 月 21 日至 2029 年 2 月 20 日
9		第 5050929 号	第 10 类：医疗器械和仪器；护理器械；外科仪器和器械；健美按摩设备；医用体育活动器械；电动牙科设备；理疗设备；医用特制家具；外科用移植物（人造材料）；腹带。	自 2008 年 12 月 7 日至 2028 年 12 月 6 日
10		第 5050551 号	第 13 类：猎器；机动武器；发射平台；枪盒；武器肩带；枪支用消音器；烟火产品；鞭炮；烟花；爆竹。	自 2008 年 11 月 28 日至 2028 年 11 月 27 日



序号	商标	注册证号	类别	有效期
11		第 5050552 号	第 14 类: 未加工或半加工贵金属; 贵金属餐具; 贵金属容器; 仿金制品; 贵金属茶具; 装饰品(珠宝); 贵金属艺术品; 角、骨、牙、介首饰及艺术品; 钟; 表。	自 2009 年 4 月 21 日至 2029 年 4 月 20 日
12		第 5050553 号	第 15 类: 乐器; 钢琴; 弹拨乐器; 电子乐器; 音乐合成器; 打击乐器; 乐器盒; 音乐盒; 乐器架; 校音器(定音器)。	自 2009 年 4 月 14 日至 2029 年 4 月 13 日
13		第 5050554 号	第 16 类: 纸; 复印纸(文具); 纸巾; 印刷品; 印刷出版物; 期刊; 平版印刷工艺品; 家具除外的办公必需品; 文具; 建筑模型。	自 2009 年 4 月 28 日至 2029 年 4 月 27 日
14		第 5050555 号	第 17 类: 合成橡胶; 非金属套管; 合成树脂(半成品); 半加工塑料物质; 塑料管; 非金属软管; 防潮建筑材料; 隔音材料; 绝缘材料; 防水包装物。	自 2009 年 6 月 21 日至 2029 年 6 月 20 日
15		第 5050556 号	第 18 类: (动物)皮; 旅行用具(皮件); 背包; 皮缘饰品; 软毛皮(仿皮制品); 伞; 手杖; 马具; 动物用挽具; 宠物服装。	自 2009 年 7 月 7 日至 2029 年 7 月 6 日
16		第 5050557 号	第 19 类: 地板; 筑路或铺路材料; 人造石; 非金属地板砖; 耐火材料; 非金属建筑材料; 非金属建筑; 建筑玻璃; 非金属建筑涂面材料; 石头、混凝土或大理石艺术品。	自 2009 年 6 月 21 日至 2029 年 6 月 20 日
17		第 5050558 号	第 20 类: 家具; 非金属、非砖石容器; 工作台; 竹木工艺品; 软木工艺品; 木、蜡、石膏或塑料艺术品; 家庭宠物箱; 门的非金属附件; 窗用非金属附件; 条板式室内窗帘。	自 2009 年 4 月 21 日至 2029 年 4 月 20 日
18	第 5050539 号	第 21 类: 家用非贵金属器皿; 非贵金属餐具; 日用玻璃器皿(包括杯、盘、壶、缸); 日用瓷器(包括盆、碗、盘、壶、餐具、缸、坛、罐); 瓷、赤陶或玻璃艺术品; 非贵金属茶具; 非贵金属花瓶; 刷制品; 食物保温容器; 清洁器具(手工操作)。	自 2009 年 4 月 28 日至 2029 年 4 月 27 日	
19	第 5050540 号	第 22 类: 包装袋; 网织物; 防水帆布; 纺织品遮篷; 帐篷; 编织袋; 填料; 生丝; 纤维纺织原料; 纺织纤维。	自 2009 年 12 月 21 日至 2029 年 12 月 20 日	

序号	商标	注册证号	类别	有效期
20		第 5050541 号	第 23 类：纱；棉线和棉纱；精纺羊毛；纺织线和纱；人造丝；绣花用纱和线；人造线和纱；亚麻线和纱；线；毛线。	自 2009 年 5 月 14 日至 2029 年 5 月 13 日
21		第 5050542 号	第 24 类：纺织品垫、纺织品或塑料帘。	自 2009 年 10 月 28 日至 2029 年 10 月 27 日
22		第 5050545 号	第 27 类：地毯；席；人工草皮；浴室防滑垫；地垫；地板覆盖物；汽车毡垫；塑料或橡胶地板砖；墙纸；非纺织品壁挂。	自 2009 年 5 月 14 日至 2029 年 5 月 13 日
23		第 5050546 号	第 28 类：电动游艺车；高尔夫球手套；护腰。	自 2009 年 10 月 7 日至 2029 年 10 月 6 日
24		第 5050547 号	第 29 类：肉；猪肉食品；鱼制食品；水产罐头；蜜饯；蛋；牛奶制品；食用油；加工过的瓜子；豆腐制品。	自 2008 年 10 月 28 日至 2028 年 10 月 27 日
25		第 5050548 号	第 30 类：茶；糖果；非医用营养粉；糕点；包子；谷类制品；面粉制品；膨化水果片、蔬菜片；含淀粉食品；调味品。	自 2008 年 10 月 28 日至 2028 年 10 月 27 日
26		第 5050460 号	第 32 类：啤酒；果汁；水（饮料）；无酒精饮料；可乐；矿泉水；不含酒精的开胃酒；纯净水（饮料）；植物饮料；饮料制剂。	自 2008 年 10 月 28 日至 2028 年 10 月 27 日
27		第 5050461 号	第 33 类：含酒精果子饮料；鸡尾酒；烧酒；葡萄酒；酒（饮料）；酒精饮料（啤酒除外）；黄酒；清酒；料酒；米酒。	自 2008 年 10 月 28 日至 2028 年 10 月 27 日
28		第 5050462 号	第 34 类：烟草；非贵重金属烟灰缸；鼻烟壶；烟斗；烟袋；（防止烟草变干的）保润盒；香烟嘴；吸烟用打火机；丁烷气（吸烟用）；香烟滤嘴。	自 2009 年 4 月 21 日至 2029 年 4 月 20 日
29		第 5050464 号	第 36 类：保险；税审服务；资本投资；金融服务；艺术品估价；不动产代理；担保；受托管理；典当。	自 2009 年 12 月 28 日至 2029 年 12 月 27 日
30	第 5050465 号	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；电器设备的安装与修理；车辆服务站；车辆保养和修理；车辆加油站；干洗；防盗报警系统的安装与维修。	自 2009 年 8 月 21 日至 2029 年 8 月 20 日	

序号	商标	注册证号	类别	有效期
31	CSSD	第 5050466 号	第 38 类：有线电视；计算机终端通讯；电子邮件；信息传送；提供与全球计算机网络的电讯连接服务；电子公告牌服务（通讯服务）；电信信息；电话通讯；提供全球计算机网络用户接入服务（服务商）；电讯信息。	自 2009 年 8 月 21 日至 2029 年 8 月 20 日
32		第 5050468 号	第 40 类：金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；食物及饮料贮存；茶叶加工；服装制作；空气净化；水净化。	自 2009 年 12 月 28 日至 2029 年 12 月 27 日
33		第 5050475 号	第 41 类：健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票。	自 2009 年 10 月 7 日至 2029 年 10 月 6 日
34		第 5050476 号	第 42 类：质量体系认证；无形资产评估。	自 2009 年 10 月 7 日至 2029 年 10 月 6 日
35		第 5050477 号	第 43 类：养老院。	自 2009 年 12 月 28 日至 2029 年 12 月 27 日
36		第 5050478 号	第 44 类：饮食营养指导。	自 2009 年 12 月 28 日至 2029 年 12 月 27 日
37		第 5050521 号	第 45 类：夜间护卫；护卫队；安全咨询；安全及防盗报警系统的监控；治安保卫咨询；家政服务；护送；婚姻介绍所；收养所；消防。	自 2009 年 7 月 7 日至 2029 年 7 月 6 日
38		第 4889825 号	第 35 类：广告；职业介绍所；人事管理咨询；商业区迁移（提供信息）；计算机数据库信息系统化；文秘；会计；审计。	自 2009 年 7 月 14 日至 2029 年 7 月 13 日
39	第 4889824 号	第 36 类：保险；资本投资；金融服务；艺术品估价；不动产代理；公寓管理；担保；受托管理；典当。	自 2009 年 9 月 28 日至 2029 年 9 月 27 日	
40	第 4889823 号	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；电器设备的安装与修理；车辆服务站；车辆保养和修理；车辆加油站；干洗；防盗报警系统的安装与修理。	自 2009 年 5 月 14 日至 2029 年 5 月 13 日	
41	第 32766610 号	第 35 类：广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；特许经营的商业管理；通过网站提供商业信息；人力资源管理；文秘；会计咨询服务；药用；兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售服务；商业管理和组织咨询；替他人推销。	自 2019 年 7 月 7 日至 2029 年 7 月 6 日	

序号	商标	注册证号	类别	有效期
42	CSSD	第4889822号	第38类：有线电视；计算机终端通讯；电子邮件；信息传送；提供与全球计算机网络的电讯连接服务；电子公告牌服务（通讯服务）；电信信息；电话通讯；提供全球计算机网络用户接入服务（服务商）；电讯信息。	自2009年5月7日至2029年5月6日
43		第4889821号	第39类：停车场；车辆租赁；货物贮存。	自2009年5月21日至2029年5月20日
44		第4890810号	第40类：金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；食物及饮料贮存；茶叶加工；服装制作；空气净化；水净化。	自2009年9月28日至2029年9月27日
45		第4890809号	第41类：健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票。	自2009年9月28日至2029年9月27日
46		第4890808号	第42类：质量体系认证；建筑咨询；无形资产评估。	自2009年9月28日至2029年9月27日
47		第4890807号	第43类：养老院。	自2009年9月28日至2029年9月27日
48		第4890806号	第44类：饮食营养指导。	自2009年9月28日至2029年9月27日
49		第4890805号	第45类：；夜间护卫；护卫队；安全咨询；安全及防盗报警系统的监控；治安保卫咨询；家务服务；护送；婚姻介绍所；收养所；消防。	自2009年5月14日至2029年5月13日
50		中新园区	第4890847号	第35类：广告；商业管理和组织咨询；进出口代理；商业区迁移（提供信息）；会计；审计。
51	第4890846号		第36类：保险；艺术品估价；典当。	自2009年9月28日至2029年9月27日
52	第4890845号		第37类：电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修。	自2009年9月28日至2029年9月27日
53	第4890843号		第39类：运输；运输经纪；出租车运输；停车场；车辆租赁；货物贮存；给水；递送（信件和商品）；旅行社（不包括预订旅馆）；旅游安排。	自2009年3月7日至2029年3月6日
54	第4890842号		第40类：金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；食物和饮料的贮存；茶叶加工；服装制作；印刷；废物和垃圾的回收；空气净化；水净化。	自2009年5月21日至2029年5月20日
55	第4890841号		第41类：收费图书馆；健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票。	自2009年9月28日至2029年9月27日
56	第4890291号		第42类：质量体系认证；材料测试；工业品外观设计；建筑咨询；无形资产评估。	自2009年9月28日至2029年9月27日

序号	商标	注册证号	类别	有效期
57		第 4890292 号	第 43 类：住所（旅馆、供膳寄宿处）；饭店；咖啡馆；酒吧；假日野营服务（住所）；流动饮食供应；茶馆；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）。	自 2009 年 5 月 14 日至 2029 年 5 月 13 日
58		第 4890293 号	第 44 类：饮食营养指导；美容院；公共卫生浴；庭院风景；园艺；花卉摆放。	自 2009 年 9 月 28 日至 2029 年 9 月 27 日
59		第 4890294 号	第 45 类：夜间护卫；护卫队；安全咨询；安全及防盗报警系统的监控；治安保卫咨询；家务服务；护送；婚姻介绍所；收养所；消防。	自 2009 年 5 月 14 日至 2029 年 5 月 13 日
60	中新股份	第 6991652 号	第 5 类：消毒剂。	自 2010 年 11 月 14 日至 2020 年 11 月 13 日
61		第 6991666 号	第 8 类：磨具（手工具）；农业器具（手动的）；园艺工具（手动的）；修指甲工具；电动或非电动刮胡刀；手工操作的手工具；刀；剑；餐具（刀、叉和匙）。	自 2010 年 9 月 21 日至 2020 年 9 月 20 日
62		第 6991668 号	第 9 类：传真机。	自 2010 年 11 月 7 日至 2020 年 11 月 6 日
63	中新股份	第 6991675 号	第 12 类：气球；游艇；缆车。	自 2010 年 7 月 14 日至 2020 年 7 月 13 日
64		第 6991679 号	第 13 类：个人防护用喷雾器。	自 2010 年 11 月 7 日至 2020 年 11 月 6 日
65		第 6991695 号	第 18 类：皮肩带；手杖。	自 2011 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 20 日
66		第 6991699 号	第 19 类：非金属纪念碑。	自 2012 年 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日
67		第 6991703 号	第 20 类：画框；竹编织品（不包括帽、席、垫）；竹木工艺品。	自 2010 年 9 月 28 日至 2020 年 9 月 27 日
68		第 6991707 号	第 22 类：防水帆布。	自 2011 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 20 日
69		第 6991711 号	第 24 类：手绣、机绣图画；丝织、交织图画；丝织艺术品。	自 2011 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 20 日
70		第 6991712 号	第 25 类：防水服；戏装；足球鞋；婚纱。	自 2011 年 3 月 7 日至 2021 年 3 月 6 日
71		第 6991714 号	第 26 类：竞赛者号码。	自 2011 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 20 日
72		第 6991717 号	第 28 类：电动游艺车；圣诞树装饰品（灯饰和糖果除外）。	自 2011 年 11 月 28 日至 2021 年 11 月 27 日
73		第 6991721 号	第 30 类：面粉制品；含淀粉食品。	自 2010 年 12 月 21 日至 2020 年 12 月 20 日

序号	商标	注册证号	类别	有效期
74		第 6991737 号	第 37 类：电器设备的安装与修理；乐器修复；艺术品修复；娱乐体育设备的安装和修理；珠宝首饰修理。	自 2011 年 2 月 14 日至 2021 年 2 月 13 日
75		第 6991742 号	第 40 类：雕刻；艺术品装框。	自 2011 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 20 日
76		第 6991743 号	第 41 类：流动图书馆；提供体育设施；经营彩票。	自 2011 年 4 月 21 日至 2021 年 4 月 20 日
77		第 6991744 号	第 42 类：造型（工业品外观设计）；工业品外观设计；艺术品鉴定。	自 2011 年 4 月 21 日至 2021 年 4 月 20 日
78		第 6991750 号	第 44 类：按摩；公共卫生浴；美容师服务；美容院；修指甲；风景设计；园艺；花卉摆放。	自 2010 年 9 月 28 日至 2020 年 9 月 27 日
79		第 7518432 号	第 21 类：刷制品。	自 2011 年 4 月 28 日至 2021 年 4 月 27 日
80		第 7518398 号	第 22 类：车辆盖罩（非安装）；草制瓶封套。	自 2011 年 6 月 28 日至 2021 年 6 月 27 日
81		第 7518376 号	第 24 类：毡；定作的马桶盖罩（纤维）；伊斯兰教隐士用龕（布）；寿衣。	自 2011 年 6 月 28 日至 2021 年 6 月 27 日
82		第 7518363 号	第 25 类：服装绶带；睡眠用眼罩；浴帽。	自 2013 年 7 月 14 日至 2023 年 7 月 13 日
83		第 7515303 号	第 28 类：口哨。	自 2012 年 2 月 14 日至 2022 年 2 月 13 日
84		第 7515235 号	第 31 类：酿酒麦芽。	自 2011 年 6 月 14 日至 2021 年 6 月 13 日
85		第 7515125 号	第 35 类：寻找赞助。	自 2011 年 3 月 14 日至 2021 年 3 月 13 日
86		第 7512837 号	第 39 类：商品包装；商品打包；马匹出租；轮椅出租；替他人发射卫星。	自 2011 年 11 月 21 日至 2021 年 11 月 20 日
87		第 7512810 号	第 40 类：能源生产。	自 2011 年 6 月 14 日至 2021 年 6 月 13 日 <sup>1</sup>
88		第 7512795 号	第 41 类：录像带发行。	自 2012 年 5 月 14 日至 2022 年 5 月 13 日
89		第 7523145 号	第 37 类：电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修；乐器修复；艺术品修复；娱乐体育设备的安装与修理；珠宝首饰修理。	自 2012 年 3 月 14 日至 2022 年 3 月 13 日

截至本招股说明书签署日，中新智地持有的注册商标为：

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
----	------	-------	----	-----

<sup>1</sup> 发行人持有的该商标被申请人以“连续三年不使用”为由申请撤销，目前处于撤销无效宣告申请审查阶

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 3799922 号	第 36 类：不动产出租；不动产代理；不动产中介；不动产评估；不动产管理；住所（公寓）；农场出租；经纪；担保；受托管理。	自 2016 年 3 月 7 日至 2026 年 3 月 6 日
2		第 3799954 号	第 37 类：建筑施工监督；建筑结构监督；工程进度查核；商品房建造；建筑设备出租；建筑；工厂建设；清洁建筑物（内部）；清洁建筑物（外表面）；室内装潢。	自 2016 年 3 月 7 日至 2026 年 3 月 6 日
3	中新置地	第 4951570 号	第 1 类：氧；酒精；乙炔；水净化化学品；染料助剂；工业用化学品；未加工塑料；焊剂；食品储存用化学品；工业用粘合剂；电能。	自 2009 年 2 月 14 日至 2029 年 2 月 13 日
4		第 4951569 号	第 2 类：染料；着色剂；颜料；食用色素；印刷油墨；油漆；涂料；防锈油；防腐剂；树胶脂。	自 2009 年 2 月 14 日至 2029 年 2 月 13 日
5	中新置地	第 4951568 号	第 3 类：肥皂；清洁制剂；上光剂；研磨剂；香料；化妆品；成套化妆用具；牙膏；香木；动物用化妆品。	自 2009 年 4 月 28 日至 2029 年 4 月 27 日
6		第 4951567 号	第 4 类：润滑剂；润滑油；燃料；照明用气体；汽车燃料；工业用蜡；蜡（原料）；蜡烛；圣诞树蜡烛；除尘制剂。	自 2009 年 2 月 14 日至 2029 年 2 月 13 日
7		第 4951565 号	第 6 类：未加工或半加工普通金属；金属管；金属建筑材料；家具用金属附件；五金器具；金属锁（非电）；金属陈列架；金属容器；金属纪念章；普通金属艺术品。	自 2008 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日
8		第 4951564 号	第 7 类：农业机械；纺织工业用机器；制食品用电动机械；汽水饮料制造机；厨房用电动机器；洗衣机；干洗机；升降设备；非手工操作手工具；电动清洁机械和设备。	自 2008 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日
9		第 4951562 号	第 8 类：园艺工具（手动的）；修指甲工具；钳子；扳手（手工具）；凿（手工具）；手工操作的手工具；剪刀；剑；餐具（刀、叉和匙）。	自 2008 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日
10		第 4951561 号	第 9 类：计算机；计算机周边设备；网络通讯设备；录像机；照相机（摄影）；测量器械和仪器；光学器械和仪器；电源材料（电线、电缆）；眼镜；电池。	自 2008 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日



序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期	
11		第 4951560 号	第 10 类：外科仪器和器械；医疗器械和仪器；健美按摩设备；医用体育活动器械；振动按摩器；针灸针；护理器械；牙科设备；理疗设备；医用特制家具。	自 2008 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日	
12		第 4951559 号	第 11 类：照明器；热水器；冰箱；厨房用抽油烟机；空气调节设备；空气净化装置和机器；卫生器械和设备；沐浴用设备；水净化设备和机器；暖器。	自 2008 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日	
13	中新置地	第 4951558 号	第 12 类：叉车；拖拉机；机动车辆；汽车；车座套；车辆防盗设备；小型机动车；摩托车；自行车；手推车。	自 2008 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日	
14		第 4951557 号	第 13 类：猎器；猎枪；枪瞄准镜；烟火产品；烟花；焰火；鞭炮；爆竹。	自 2008 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日	
15		第 4951556 号	第 14 类：镀金物品；贵金属餐具；银饰品；贵金属艺术品；玉雕首饰；小饰物（珠宝）；奖章；领带别针；钟；手表。	自 2009 年 1 月 28 日至 2029 年 1 月 27 日	
16		第 4951555 号	第 15 类：钢琴；口琴；乐器；吉它；乐器琴弓；鼓槌；乐器键盘；乐器盒；音乐盒；乐谱架。	自 2009 年 1 月 28 日至 2029 年 1 月 27 日	
17		第 4951554 号	第 16 类：纸；卫生纸；笔记本；印刷品；家具除外的办公必需品；书写工具；绘画仪器；画架；教学材料（仪器除外）；室内观赏植物（人工动物或植物园）。	自 2009 年 1 月 28 日至 2029 年 1 月 27 日	
18		第 4951552 号	第 17 类：非金属管套；半加工塑料物质；有机玻璃；塑料管；塑料杆；合成树脂（半成品）；塑料板；非金属软管；绝缘材料；防水包装物。	自 2009 年 4 月 28 日至 2029 年 4 月 27 日	
19		第 4951551 号	第 18 类：半加工或未加工皮革；旅行用具（皮件）；手提包；旅行包；皮凉席；皮垫；书包；伞；宠物服装；香肠肠衣。	自 2009 年 5 月 21 日至 2029 年 5 月 20 日	
20		第 4951550 号	第 19 类：地板；人造石；筑路或铺路材料；非金属建筑材料；非金属板；非金属建筑物；非夜明、非机械的非金属信号板；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石头、混凝土或大理石艺术品。	自 2009 年 4 月 28 日至 2029 年 4 月 27 日	
21		中新置地	第 4951549 号	第 20 类：家具；镜子（玻璃镜）；画框；竹木工艺品；软木工艺品；麦秆工艺品；皮工艺品；树皮画；皮贴画；布贴画。	自 2009 年 1 月 28 日至 2029 年 1 月 27 日




序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
22	中新置地	第 4951548 号	第 21 类：非贵金属餐具；家用非贵金属容器；日用玻璃器皿（包括杯、盘、壶、缸）；瓷器；陶器；瓷、赤陶或玻璃艺术品；牙刷；化妆用具；清洁器具（手工操作）；水晶（玻璃制品）。	自 2009 年 1 月 28 日至 2029 年 1 月 27 日
23		第 4951547 号	第 22 类：绳索；非金属缆；塑料打包带；网织物；帆；帐篷；编织袋；羽绒（禽类）；未加工棉花；纺织品纤维。	自 2009 年 5 月 14 日至 2029 年 5 月 13 日
24		第 4951546 号	第 23 类：纱；棉线和棉纱；细线和细纱；长丝；人造丝；丝纱；毛线和粗纺毛纱；线；尼龙线；绒线；。	自 2009 年 4 月 28 日至 2029 年 4 月 27 日
25		第 4951545 号	第 24 类：布；织物；纺织品毛巾；毛巾被；枕巾；浴巾；纺织品手帕；床单；洗涤用手套；旗帜。	自 2009 年 4 月 28 日至 2029 年 4 月 27 日
26		第 4951544 号	第 25 类：服装；童装；游泳衣；鞋；帽子；袜；手套（服装）；领带；披肩；服装带（衣服）。	自 2009 年 5 月 14 日至 2029 年 5 月 13 日
27		第 4951542 号	第 26 类：绣花饰品；绣金制品；发饰品；衣服装饰品；纽扣；拉链；假发；除线以外的缝纫用品；人造花；人造盆景。	自 2009 年 5 月 21 日至 2029 年 5 月 20 日
28		第 4951541 号	第 27 类：地毯；席；人工草皮；体育场用垫；汽车毡毯；地垫；塑料或橡胶地板砖；墙纸；非纺织品制墙帷；非纺织品壁挂。	自 2009 年 4 月 28 日至 2029 年 4 月 27 日
29		第 4951540 号	第 28 类：游戏机；玩具；棋类游戏器具；运动球类；锻炼身体器械；体育活动器械；塑料跑道；游泳池（娱乐用）；护腕；钓具。	自 2009 年 5 月 21 日至 2029 年 5 月 20 日
30		第 4951537 号	第 31 类：未加工木材；谷（谷类）；自然花；活动物；螃蟹（活）；鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；动物食品；动物栖息用品。	自 2008 年 8 月 14 日至 2028 年 8 月 13 日
31	第 4951534 号	第 34 类：烟草；香烟；非贵金属烟灰缸；（防止烟草变干的）保润盒；香烟嘴；吸烟用打火机；香烟滤嘴；烟斗；吸水纸。	自 2008 年 8 月 14 日至 2028 年 8 月 13 日	
32	第 3799923 号	第 36 类：不动产出租；不动产代理；不动产中介；不动产评估；不动产管理；住所（公寓）；农场出租；经纪；担保；受托管理。	自 2016 年 3 月 7 日至 2026 年 3 月 6 日	

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
33		第 3799921 号	第 37 类：建筑施工监督；建筑结构监督；工程进度查核；商品房建造；建筑设备出租；建筑；工厂建设；清洁建筑物（内部）；清洁建筑物（外表面）；室内装潢。	自 2016 年 3 月 7 日至 2026 年 3 月 6 日
34		第 4951477 号	第 36 类：保险；资本投资；金融服务；艺术品估价；不动产中介；不动产管理；不动产出租；经纪；担保；典当。	自 2009 年 5 月 28 日至 2029 年 5 月 27 日
35		第 4951476 号	第 37 类：建筑信息；建筑；商品房建造；工厂建设；道路铺设；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；电器设备的安装与修理；车辆服务站；车辆加油站。	自 2009 年 5 月 28 日至 2029 年 5 月 27 日
36		第 4951475 号	第 36 类：保险；资本投资；金融服务；艺术品估价；不动产中介；不动产管理；不动产出租；经纪；担保；典当。	自 2009 年 5 月 28 日至 2029 年 5 月 27 日
37		第 4951474 号	第 37 类：建筑信息；建筑；商品房建造；工厂建设；道路铺设；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；电器设备的安装与修理；车辆服务站；车辆加油站。	自 2009 年 5 月 28 日至 2029 年 5 月 27 日
38		第号 28948370	第 37 类：建筑；建筑信息；工厂建设；室内装潢；清洁建筑物（外表面）；车辆服务站（加油和保养）；电器的安装和修理；商品房建造；车辆加油站；铺路。	自 2018 年 12 月 21 日至 2028 年 12 月 20 日
39		第号 27725005	第 36 类：艺术品估价；典当；保险承保；担保	自 2018 年 12 月 28 日至 2028 年 12 月 27 日
40		第号 27733684	第 37 类：建筑信息；清洁建筑物（外表面）；车辆服务站（加油和保养）；车辆加油站；电器的安装和修理；铺路；室内装潢；建筑；商品房建造；工厂建造	自 2018 年 10 月 28 日至 2028 年 10 月 27 日



截至本招股说明书签署之日，中新华园<sup>2</sup>持有的注册商标为：


序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
----	------	-------	----	-----

注<sup>2</sup> 中新华园持有的注册商标证书中，证书载明的权利人为中新华园曾用名“苏州工业园区华园房地产开发有限公司”，相关更名手续尚未办理完毕。

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 5554782 号	第 36 类：租金收款；不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产中介；不动产评估；不动产管理；公寓管理；公寓出租；住所（公寓）；办公室（不动产）出租；经纪；代管产业。	自 2009 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 6 日
2		第 5554780 号	第 37 类：建筑施工监督；建筑信息；维修信息；工程进度查核；建筑；水下建筑；拆除建筑物；仓库建筑和修理；防湿业务（建筑物）；工厂建设；砖石建筑；管道铺设和维护；搭脚手架；砌砖；铺路；铺沙子；水下修复；商业摊位及商店的建筑。	自 2009 年 12 月 7 日至 2019 年 12 月 6 日


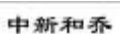
截至本招股说明书签署日，中新教育持有的注册商标为：

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 5359840 号	第 41 类：学校（教育）；教育；幼儿园；寄宿学校；就业指导（教育或培训顾问）；组织教育或娱乐竞赛；安排和组织学术讨论会；图书出版（广告宣传册除外）；节目制作；游戏。	自 2009 年 9 月 7 日至 2029 年 9 月 6 日
2		第 10544850 号	第 41 类：学校（教育）；函授课程；教育；培训；教学；讲课；教育信息；教育考核；幼儿园；寄宿学校；就业指导（教育或培训顾问）；组织教育或娱乐竞赛；安排和组织学术讨论会；安排和组织会议；组织文化或教育展览；安排和组织专家讨论会；安排和组织专题研讨会；安排和组织培训班；书籍出版。	自 2013 年 5 月 7 日至 2023 年 5 月 6 日


序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
3		第 10699645 号	第 41 类：讲课；教育信息；教育考核；幼儿园；实际培训（师范）；寄宿学校；就业指导（教育或培训顾问）；辅导（培训）；职业再培训；教学；培训；教育；函授课程；学校（教育）；组织教育或娱乐竞赛；安排和组织学术讨论会；安排和组织会议；安排和组织大会；组织文化和教育展览；组织体育比赛；安排和组织专家讨论会；安排和组织专题研讨会；安排和组织培训班；出借书籍的图书馆；文字出版（广告宣传材料除外）；图书出版；书籍出版；在线电子书籍和杂志的出版；提供在线电子出版物（非下载）。	自 2013 年 5 月 28 日至 2023 年 5 月 27 日

截至本招股说明书签署日，和乔物业持有的注册商标为：

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 4700101 号	第 44 类：庭院风景；植物养护；空中和地面化肥及其他农用化学品的喷洒；花卉摆放；草坪修整；树木修剪；灭害虫（为农业、园艺和林业目的）；除草。	自 2009 年 1 月 21 日至 2029 年 1 月 20 日
2		第 4700106 号	第 37 类：清洁建筑物（内部）；清洗窗户；清洁建筑物（外表面）；屋顶修复；供暖设备的安装和修理；机械安装、保养和修理；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；冷冻设备的安装与修理；办公室用机器和设备的安装、保养和维修；卫生设备的安装和修理；浴室设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；车辆清洗；干洗；消毒；电梯的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修。	自 2009 年 1 月 21 日至 2029 年 1 月 20 日
3		第 4700105 号	第 44 类：灭害虫（为农业、园艺和林业目的）；除草；庭院风景；植物养护；空中和地面化肥及其他农用化学品的喷洒；花卉摆放；草坪修整；树木修剪。	自 2009 年 1 月 21 日至 2029 年 1 月 20 日
4		第 4700104 号	第 45 类：夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗警报系统的监控；消防。	自 2009 年 1 月 21 日至 2029 年 1 月 20 日

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
5		第 4700103 号	第 36 类：不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产中介；不动产管理；公寓管理；公寓出租；住所（公寓）；办公室（不动产）出租。	自 2009 年 1 月 21 日至 2029 年 1 月 20 日 <sup>3</sup>
6		第 号 28264286	第 37 类：清洁建筑物（内部）；清洁建筑物（外表面）；加热设备安装和修理；电器的安装和修理；卫生设备的安装和修理；运载工具清洁服务；消毒；清洗衣服；电梯安装和修理；防盗报警系统的安装与修理。	自 2018 年 11 月 21 日至 2028 年 11 月 20 日
7		第 号 28255896	第 45 类：夜间护卫服务；警卫服务；安全及防盗警报系统的监控；追踪被盗财产；家务服务；服装出租；消防；交友服务；失物招领；调解。	自 2018 年 11 月 21 日至 2028 年 11 月 20 日

截至本招股说明书签署日，中新凤凰持有的注册商标为：

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 19024859 号	第 42 类：城市规划；土地测量；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发。	自 2017 年 11 月 7 日至 2027 年 11 月 6 日

截至本招股说明书签署日，中新公用持有的注册商标为：

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1	CSPU	第 16535585 号	第 11 类：照明器械及装置；冷却设备和装置；空气调节装置；加热装置；供暖装置用锅炉管道（管）；蒸汽供暖装置用气阀；供暖装置；自动浇水装置；卫生器械和设备；水净化设备和机器。	自 2016 年 6 月 7 日至 2026 年 6 月 6 日
2		第 16535811 号	第 35 类：广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；商业管理咨询；特许经营的商业管理；替他人推销；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；市场营销；人事管理咨询；商业企业迁移；计算机数据库信息系统化。	自 2016 年 6 月 7 日至 2026 年 6 月 6 日

<sup>3</sup> 和乔物业持有的该商标被申请人以“连续三年不使用”为由申请撤销，目前处于撤销无效宣告申请审查阶段。

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
3		第 16536022 号	第 36 类：保险承保；资本投资；艺术品估价；不动产代理；商品房销售；经纪；担保；募集慈善基金；信托；典当。	自 2016 年 5 月 14 日至 2026 年 5 月 13 日
4		第 16542573 号	第 37 类：建筑施工监督；建筑；室内装潢修理；加热设备安装和修理；机械安装、保养和修理；照明设备的安装和修理；消毒；电梯安装和修理；防盗报警系统的安装与修理；维修电力线路。	自 2016 年 5 月 7 日至 2026 年 5 月 6 日
5		第 16543132 号	第 39 类：运输；运载工具（车辆）故障救援牵引服务；停车场服务；煤气站；能源分配；液化气站；配电；配水；给水；快递服务（信件或商品）。	自 2016 年 6 月 7 日至 2026 年 6 月 6 日
6	CSPU	第 16543317 号	第 40 类：材料处理信息；金属处理；印刷；废物再生；废物和垃圾的销毁；废物和垃圾的回收利用；空间供暖设备出租；空气净化；水处理；能源生产。	自 2016 年 6 月 7 日至 2026 年 6 月 6 日
7		第 16543488 号	第 42 类：环境保护领域的研究；质量检测；水质分析；工程绘图；材料测试；造型（工业品外观设计）；建筑学服务；建设项目的开发；计算机软件开发；计算机技术咨询。	自 2016 年 5 月 14 日至 2026 年 5 月 13 日
8		第 16535876 号	第 35 类：广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；商业管理咨询；特许经营的商业管理；替他人推销；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；市场营销；人事管理咨询；商业企业迁移；计算机数据库信息系统化。	自 2016 年 6 月 7 日至 2026 年 6 月 6 日
9		第 16543155 号	第 39 类：运输；运载工具（车辆）故障救援牵引服务；停车场服务；给水；配水；能源分配；配电；液化气站；煤气站；快递服务（信件或商品）。	自 2016 年 6 月 7 日至 2026 年 6 月 6 日
10		第 16543584 号	第 42 类：造型（工业品外观设计）。	自 2016 年 10 月 28 日至 2026 年 10 月 27 日



序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
11		第 16535628 号	第 11 类：照明器械及装置；冷却设备和装置；空气调节装置；加热装置；蒸汽供暖装置用气阀；供暖装置用锅炉管道（管）；供暖装置；自动浇水装置；卫生器械和设备；水净化设备和机器。	自 2016 年 9 月 7 日至 2026 年 9 月 6 日
12		第 16536062 号	第 36 类：艺术品估价；不动产代理；商品房销售；经纪；担保；保险承保；资本投资；典当；信托；募集慈善基金。	自 2016 年 8 月 14 日至 2026 年 8 月 13 日
13		第 16542767 号	第 37 类：建筑施工监督；建筑；室内装潢修理；加热设备安装和修理；机械安装、保养和修理；照明设备的安装和修理；消毒；电梯安装和修理；防盗报警系统的安装与修理；维修电力线路。	自 2016 年 7 月 14 日至 2026 年 7 月 13 日
14	中新公用	第 16535728 号	第 35 类：广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；商业管理咨询；特许经营的商业管理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；市场营销；替他人推销；人事管理咨询；商业企业迁移；计算机数据库信息系统化。	自 2016 年 6 月 7 日至 2026 年 6 月 6 日

### 3、专利

截至本招股说明书签署日，中法环境持有的专利为：

序号	专利名称	专利类型	专利号	取得方式	专利申请日	他项权利
1	轴承组件	实用新型	ZL201320190298.8	原始取得	2013.04.16	无
2	挡泥组件	实用新型	ZL201320190060.5	原始取得	2013.04.16	无
3	取样口装置	实用新型	ZL201320190066.2	原始取得	2013.04.16	无
4	抽气风机	实用新型	ZL201320190241.8	原始取得	2013.04.16	无
5	防污泥颗粒掉落装置	实用新型	ZL201320190139.8	原始取得	2013.04.16	无
6	过滤装置	实用新型	ZL201320190242.2	原始取得	2013.04.16	无

序号	专利名称	专利类型	专利号	取得方式	专利申请日	他项权利
7	刮板机	实用新型	ZL201320190299.2	原始取得	2013.04.16	无
8	污泥传输装置	实用新型	ZL201320190045.0	原始取得	2013.04.16	无
9	一种爪式清池工具	实用新型	ZL201320171505.5	原始取得	2013.04.08	无
10	一种蚌式清池工具	实用新型	ZL201320171743.6	原始取得	2013.04.08	无
11	一种双叉式清池工具	实用新型	ZL201320172298.5	原始取得	2013.04.08	无
12	一种清洗罐	实用新型	ZL201320236210.1	原始取得	2013.05.03	无
13	一种污泥干化系统用启动罐	实用新型	ZL201320206277.0	原始取得	2013.04.22	无
14	一种带机气缸纠偏装置	实用新型	ZL201320202418.1	原始取得	2013.04.19	无
15	污泥分配带系统	实用新型	ZL201320705340.5	原始取得	2013.11.11	无
16	一种带机纠偏感应装置	实用新型	ZL201320202589.4	原始取得	2013.04.19	无
17	自清洗式干污泥冷却带系统	实用新型	ZL201320798714.2	原始取得	2013.12.09	无
18	污泥输送装置	实用新型	ZL201320798553.7	原始取得	2013.12.09	无
19	一种干燥带均泥装置	实用新型	ZL201420632438.7	原始取得	2014.10.29	无
20	一种螺杆泵拆装专用工具	实用新型	ZL201420632271.4	原始取得	2014.10.29	无
21	一种序批式热水解污泥处理装置	实用新型	ZL201521125724.5	原始取得	2015.12.29	无
22	一种用于污泥切碎机的刮泥组件	实用新型	ZL201620094875.7	原始取得	2016.01.29	无
23	冲洗装置	实用新型	ZL201620193711.X	原始取得	2016.03.14	无
24	格栅自动清洗装置	实用新型	ZL201620346020.9	原始取得	2016.04.22	无
25	PH 检测装置	实用新型	ZL201621489206.6	原始取得	2016.12.30	无



序号	专利名称	专利类型	专利号	取得方式	专利申请日	他项权利
26	污泥颗粒落料口箱体	实用新型	ZL201720576635.5	原始取得	2017.05.23	无
27	污泥干化的新型热能梯级再利用系统	实用新型	ZL201720502264.6	原始取得	2017.05.08	无
28	液位检测装置	实用新型	ZL201720328413.1	原始取得	2017.03.30	无
29	用于处理污泥与餐厨垃圾的反应系统	实用新型	ZL201720234640.8	原始取得	2017.03.10	无
30	用于二硫化碳的二乙胺分光光度法测定的采样箱	实用新型	ZL201720132275.X	原始取得	2017.02.14	无
31	一种进样泵及使用该进样的原子荧光光度计	实用新型	ZL201820547055.8	原始取得	2018.04.17	无
32	一种瓷舟承载装置	实用新型	ZL201820593512.7	原始取得	2018.04.24	无
33	一种U型采样管的烘干装置	实用新型	ZL201820547594.1	原始取得	2018.04.17	无
34	一种污泥干化处理系统	实用新型	ZL201820897035.3	原始取得	2018.06.11	无
35	污泥处理系统	实用新型	ZL201821122653.7	原始取得	2018.07.16	无

截至本招股说明书签署日，中新能源持有的专利为：

序号	专利名称	专利类型	专利号	取得方式	专利申请日	他项权利
1	直埋式供热管道	实用新型	ZL201420575962.5	原始取得	2014.10.08	无
2	循环水管路液位调控系统	实用新型	ZL201420575024.5	原始取得	2014.10.08	无
3	具有改良结构的供冷系统	实用新型	ZL201420575073.9	原始取得	2014.10.08	无
4	蒸汽-直燃双能源一体化集中供冷系统	实用新型	ZL201520672344.7	原始取得	2015.09.01	无

截至本招股说明书签署日，中新环技持有的专利为：

序号	专利名称	专利类型	专利号	取得方式	专利申请日	他项权利
1	用于清洁澄清器斜板的清洗装置	实用新型	ZL201520174213.6	原始取得	2015.03.26	无
2	pH 探头自动清洗装置	实用新型	ZL201520183671.6	原始取得	2015.03.30	无
3	一种污水处理过程仪表采样管路清堵优化装置	实用新型	ZL201520175477.3	原始取得	2015.03.26	无
4	废水生化处理池	实用新型	ZL201520242930.8	原始取得	2015.04.21	无
5	可安全运行的污水处理装置	实用新型	ZL201520246532.3	原始取得	2015.04.22	无
6	用于气动蝶阀的垫圈辅助固定装置	实用新型	ZL201520187912.4	原始取得	2015.03.31	无
7	固体药剂配置装置	实用新型	ZL201520143121.1	原始取得	2015.03.13	无
8	用于物化反应的框式搅拌装置	实用新型	ZL201520174171.6	原始取得	2015.03.26	无
9	用于粉尘类物品的自动破袋装置	实用新型	ZL201520174162.7	原始取得	2015.03.26	无
10	便携式窰井盖开启装置	实用新型	ZL201520174228.2	原始取得	2015.03.26	无
11	一种螺杆泵渗漏导流装置	实用新型	ZL201520174096.3	原始取得	2015.03.26	无
12	一种网格通孔盖板专用锁扣	实用新型	ZL201520178074.4	原始取得	2015.03.27	无
13	带取样箱的污水取样装置	实用新型	ZL201520233752.2	原始取得	2015.04.17	无
14	一种电子围栏检测仪	实用新型	ZL201520623472.2	受让取得	2015.08.18	无
15	用于档案资料固定及穿线的快速装订装置	实用新型	ZL201520887612.7	原始取得	2015.11.09	无
16	可自动调节水量的污水处理装置	实用新型	ZL201520954011.3	原始取得	2015.11.25	无
17	可自动控制送风量的多台鼓风机高效率联动控制装置	实用新型	ZL201520970477.2	原始取得	2015.11.30	无
18	脱水板框机铲泥装置	实用新型	ZL201620131419.5	原始取得	2016.02.22	无

序号	专利名称	专利类型	专利号	取得方式	专利申请日	他项权利
19	多用途一体化生物处理池	实用新型	ZL201620269186.5	原始取得	2016.04.01	无
20	废水处理加药分时控制管路	实用新型	ZL201620268053.6	原始取得	2016.04.01	无
21	卸药取样装置	实用新型	ZL201720007665.4	原始取得	2017.01.04	无
22	液晶面板废水深度处理装置	实用新型	ZL201720188041.7	原始取得	2017.02.28	无
23	隔膜泵减震装置	实用新型	ZL201720860091.5	原始取得	2017.07.14	无
24	救援三脚架	实用新型	ZL201720356821.8	原始取得	2017.04.07	无
25	水下在线检测探头深度驱动装置	实用新型	ZL201821075225.3	原始取得	2018.07.09	无
26	槽罐车智能称重采集系统	实用新型	ZL201821075232.3	原始取得	2018.07.09	无
27	具有泄露警示功能的化学品运输套管装置	实用新型	ZL201821075008.4	原始取得	2018.07.09	无

截至本招股说明书签署日，中新曜昂持有的专利为：

序号	专利名称	专利类型	专利号	取得方式	专利申请日	他项权利
1	复合污染土壤的处理设备	实用新型	ZL 201320891131.4	继受取得	2013.12.31	无
2	一种移动式污染土壤修复设备	实用新型	ZL201520065241.4	继受取得	2015.01.29	无

#### 4、著作权

截至本招股说明书签署日，发行人拥有如下著作权证书。

序号	著作权名称	作品类型	著作权人	注册登记号	登记日期	发证机关
1	圆融 (HARMONY)	美术作品	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	10-2009-F-766	2009年8月10日	江苏省版权局
2	圆融 (HARMONY)	美术作品	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	10S-2007-F-002	2007年1月4日	江苏省版权局

## 六、资质和发行人技术

### (一) 资质

截至本招股说明书签署日，公司拥有的各项资质如下：

序号	公司	资质内容	编号	发证单位
1	东吴热电	电力业务许可证	1041607-00097	国家能源局江苏江苏监管办公室
2	中新能源	符合 ISO9001:2008 国际质量体系标准的认证证书	CN12/21122	美国质量认证国际有限公司
3	中新教育	符合 ISO9001:2015 国际质量体系标准的认证证书	CNQMS028529	NSF-ISR
4	中新集团	房地产开发三级资质	苏州 KF15253	苏州市住房和城乡建设局
5	木渎置地	房地产开发二级经营资质（暂定）	苏州 KF14195	江苏省住房和城乡建设厅
6	和顺商业	房地产开发经营三级资质（暂定）	苏州 KF06531	苏州市住房和城乡建设局
7	中法环境	符合 ISO9001:2008 国际质量体系标准的认证证书	CN12/20798	SGS 通标标准技术服务有限公司
8	中法环境	符合 ISO14001:2004 国际环境体系标准的认证证书	CN12/20885	SGS 通标标准技术服务有限公司
9	中法环境	符合 OHSAS18001:2007 国际安全和职业健康体系标准的认证证书	CH12/1120	SGS 通标标准技术服务有限公司
10	中法环境	高新技术企业	GR201732000458	江苏省科技厅/ 江苏省财政厅/ 江苏省国家税务局/ 江苏省地方税务局
11	中新环技	符合 ISO9001:2015 国际质量体系标准的认证证书	CC6231	香港品质保证局
12	中新环技	符合 ISO14001:2015 国际环境体系标准的认证证书	CC6232	香港品质保证局
13	中新环技	符合 OHSAS18001:2007 国际安全和职业健康体系标准的认证证书	CC6233	香港品质保证局
14	中新环技	符合 ISO55001:2014 国际资产管理体系统标准的认证证书	CC6234	香港品质保证局

注：中新集团、木渎置地、和顺商业仍从事长租公寓、商业租赁等国家政策鼓励的业务，故保留房地产开发资质。

### (二) 专职技术人员情况

截至 2019 年 6 月末，本公司拥有房地产专业或建筑工程专业资格的专职技

术人员共计 144 人，其中：中级职称 68 人、高级职称 60 人。

### （三）发行人技术

1、发行人在项目开发中运用计算机数值模拟技术合理规划土地使用指标，减少城市噪音、热岛效应，提高水体流动性，增加区域绿量，建设生态型城区。

2、公司注重从项目的规划设计阶段开始与国内外知名的具有丰富同类项目设计经验的设计公司开展合作，在项目规划、建筑设计、景观设计上分别选聘合适的设计公司以确保设计方案的最优。目前，公司与加拿大的 AAI 国际建筑师事务所、德国的 WSP 建筑咨询有限公司、澳大利亚的 JPW 设计公司、以及我国的亚来建筑设计有限公司等大量业内著名的设计公司保持着密切良好的合作关系。

3、公司房屋结构体系普遍采用 ALC 蒸压轻质加气混凝土砌块内墙，整体现浇砼楼板体系，KP1 多孔砖，预应力管桩基础，并采用新一代 ZY 微膨胀剂保障建筑质量。

4、依靠先进的供水管网监测系统及时提供管网压力信息，合理控制水泵供水压力。

5、运用远程监控技术，实现对园区燃气管网和重点用户的及时监管和调度。

6、自主开发管网巡线跟踪系统，动态掌握管网巡线的状态，高效处置突发事件。

7、建立园区管网地理信息系统，有效为地下燃气管网建立电子化信息档案。

8、集中供热采用目前国际上先进的燃气蒸汽联合循环机组，综合效率为 55%，比传统热电厂效率提高约 15%，每年节约标准煤约 8 万吨，减少灰渣排放 30 万吨。

9、热电厂内 6KV 电机采用高压变频节电技术，每年节约电量约 300 万 KWH。

## 七、质量控制

### （一）公司质量控制体系

1、公司制定的《质量管理手册》全面规定了质量方针和质量管理体系要求，手册主要根据工程管理方面的法律法规及内部管理需要编制。

2、中新智地建立了文件化体系，并进行持续改进。公司在建立文件化体系时，遵循以下原则：

- (1) 识别质量管理体系所需要的过程。
- (2) 确定这些过程的顺序和作用。
- (3) 确定过程控制的准则和方法。
- (4) 确保可以获得必要的信息以支持质量管理体系过程。
- (5) 对过程进行监控、测量和分析，并实施必要的措施。
- (6) 持续改进质量管理过程以实现顾客满意。

## (二) 具体措施

1、对每一个项目，公司将根据项目的特点以及项目管理方案要求，制订书面的施工过程质量监督计划，明确各施工过程的质量控制点及控制的责任，并由项目负责人按照规定的监督计划对施工过程重要阶段进行质量监督。项目质量监督计划应考虑对房地产开发过程中特殊过程及隐蔽过程的监督，以确保特殊过程和隐蔽工程的施工质量满足规定的要求。

2、对项目中使用的材料和设备，公司根据材料和设备对项目质量的影响程度，确定材料和设备进场验证的具体要求。针对每一项目，公司编制书面的材料和设备质量监督计划，明确各类材料和设备进行验证的职责和控制方式，项目负责人确保所有的材料和设备按照规定的质量监督计划进行监控，并且通过日常的地盘巡查及定期的沟通协调会，确保项目分包方对使用的材料和设备进行有效的现场管理。

3、内部质量审核由管理者代表负责组织，按《内部质量审核程序》的规定有计划地进行，审核员应经过相应的专业培训和资格评定，并与其负责的审核范围没有直接的工作责任。

4、公司通过内部质量审核及管理评审对质量管理过程进行持续的评价，以确保质量管理体系过程持续的适宜性和有效性；通过定期的质量信息收集和分析，对各相关的质量管理体系过程进行测量，以确保质量管理体系过程满足预期的能力。

5、项目开发和服务过程中的所有发生的不合格事项（材料、设备验收中发现的不合格；施工过程检查及验收中发现的不合格；销售及服务的的天合格等）都

必须按规定程序进行处理，包括对不合格事项进行标识、记录、评审和处置。确保工程实体质量及服务能被及时弥补和纠正，以及防止不合格事项造成进一步的影响。

## 八、发行人住宅及商业项目资产处置情况

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



公司简称	直接持股比例	2018 年末持有的住宅项目
		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股权转让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
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）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。

## 第七节 同业竞争及关联交易

### 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

### （一）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。具体信息详见本招股说明书“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内的技术开发、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内的技术咨询、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）
26	太仓鑫建隆新能源有限公司	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）
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	计算机软件系统设计、开发

序号	公司名称	主营业务简介
	公司	
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
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。

## （二）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。

### （三）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、规范性文件和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。”

#### （四）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

#### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件关于关联方和关联关系的规定，截至本招股说明书签署之日，本公司的关联方主要有：

##### 1、持有本公司 5%以上股权的股东

持有本公司 5%以上股权的股东为中方财团、新方财团、港华投资、苏州高新以及新工集团，该五名股东的具体信息见本招股说明书“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”。

##### 2、控股股东及其控制的其他企业

中方财团是本公司的控股股东。截至本招股说明书签署之日，除本公司外，中方财团控制 27 家企业。具体信息详见本招股说明书“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”。

中方财团在报告期内曾经控制的企业也构成报告期内的关联方，主要包括：

(1) 苏州工业园区中鑫北辰能源发展有限公司

中方财团全资子公司中鑫发展原持有苏州工业园区中鑫北辰能源发展有限公司 51% 股权。苏州工业园区中鑫北辰能源发展有限公司于 2019 年 4 月被中鑫配售电吸收合并。2019 年 4 月 24 日，苏州工业园区中鑫北辰能源发展有限公司办理完毕注销登记手续。

(2) 苏州工业园区鑫春盛能源发展有限公司

中方财团二级子公司中鑫配售电原持有苏州工业园区鑫春盛能源发展有限公司 60% 股权。中鑫配售电将其持有的 60% 股权全部转让给中新春兴新能源电力（苏州）有限公司。2019 年 6 月 11 日，本次股权转让的工商变更登记手续办理完毕。

(3) 南京鑫北一帆新能源发展有限公司

中方财团二级子公司中鑫配售电原持有南京鑫北一帆新能源发展有限公司 100% 股权。2019 年 7 月 2 日，南京鑫北一帆新能源发展有限公司办理完毕注销登记手续。

(4) 丹阳鑫北新叶能源发展有限公司

中方财团二级子公司中鑫配售电原持有丹阳鑫北新叶能源发展有限公司 100% 股权。2019 年 7 月 17 日，丹阳鑫北新叶能源发展有限公司办理完毕注销登记手续。

(5) 安吉腾鑫新能源有限公司

中方财团二级子公司中鑫配售电原持有安吉腾鑫新能源有限公司 100% 股权。中鑫配售电将其持有的 100% 股权全部转让给宁波赫利俄斯光电能源科技有限公司。2019 年 9 月 4 日，本次股权转让的工商变更登记手续办理完毕。

(6) 苏州加西贝贝新能源科技有限公司

中方财团二级子公司中鑫配售电原持有苏州加西贝贝新能源科技有限公司 100% 股权。2019 年 9 月 10 日，苏州加西贝贝新能源科技有限公司办理完毕注销登记手续。

### 3、实际控制人及其控制的其他企业

园区国控是本公司的实际控制人。截至本招股说明书签署之日，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，具体信息详见本招股说明书“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”。

园区国控在报告期内曾经控制的企业也构成报告期内的关联方，主要包括：

(1) 中新苏州工业园区市政物业管理有限公司

园区国控全资子公司苏州工业园区市政服务集团有限公司原持有中新苏州工业园区市政物业管理有限公司100%股权。2016年2月29日，中新苏州工业园区市政物业管理有限公司办理完毕注销登记手续。(2) 苏州工业园区征地事务有限公司

园区国控原持有苏州工业园区征地事务有限公司80%股权。2016年3月4日，苏州工业园区征地事务有限公司办理完毕注销登记手续。(3) 苏州文博诺富特酒店管理有限公司

园区国控原持有苏州文博诺富特酒店管理有限公司100%股权。园区国控将所持苏州文博诺富特酒店管理有限公司100%股权转让给中新苏州工业园区城市投资运营有限公司。2016年3月23日，本次股权转让的工商变更登记手续办理完毕。(4) 苏州洁净室科技促进中心

苏州洁净室科技促进中心原系博览中心举办的民办非企业单位，已于2016年12月2日办理注销登记手续。

(5) 苏州工业园区保安服务有限公司

园区国控全资子公司苏州工业园区市政服务集团有限公司原持有苏州工业园区保安服务有限公司51%股权，已转让给苏州市保安服务公司。2016年12月30日，本次股权转让的工商变更登记手续办理完毕。(6) 苏州新时代文体会展集团有限公司（曾用名：苏州文化博览中心有限公司，以下简称“博览中心”）及其下属全资子公司。园区国控原持有博览中心94.96%股权，经苏州市人民政府国有资产监督管理委员会批准，博览中心实施增资及股权转让后，园区国控持股比例变为40.4513%，并于2017年12月19日办理完毕上述变更的工商变更登记手续。上述变更完成后，园区国控不再控制博览中心及其下属全资子公司苏州苏艺演出有

限公司（已更名为“苏州文化艺术中心管理有限公司”）、苏州国华展览有限公司、苏州文博商务旅游发展有限公司、苏州交响乐团有限公司及苏州比斯曼展览工程有限公司（已更名为“苏州国际博览中心管理有限公司”）。

#### （7）苏州工业园区中鑫北辰能源发展有限公司

中方财团全资子公司中鑫发展原持有中鑫北辰 51% 股权。中鑫北辰已于 2019 年 4 月 24 日办理完毕注销登记手续。

#### （8）盐城亚洁能太阳能发电有限公司

中方财团全资子公司中鑫配售电原持有盐城亚洁能太阳能发电有限公司 100% 股权。2019 年 3 月 20 日，原股东中鑫配售电将其持有的盐城亚洁能太阳能发电有限公司 100% 股权转让给梵陌（上海）新能源科技有限公司。同日，盐城亚洁能太阳能发电有限公司办理完毕股权变动工商变更登记手续。

### 4、存在控制关系的关联方

截至本招股说明书签署之日，本公司直接或间接控制的企业共计 27 家，具体信息见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人的控股子公司、参股公司及职能部门”之“（一）本公司的控股子公司”之“1、直接控股子公司”及“2、间接控股子公司”。

发行人报告期内曾经控股的企业或举办的单位也构成发行人在报告期内的关联方。具体信息参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人的控股子公司、参股公司及职能部门”之“（一）本公司的控股子公司”之“3、报告期内，发行人转让、注销的控股子公司”。

### 5、不存在控制关系的关联方

截至本招股说明书签署之日，本公司直接或间接参股、合伙及举办的企业共计 23 家，具体信息见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人的控股子公司、参股公司及职能部门”之“（二）本公司举办的非公司制法人”之“1、非公司制法人”以及“（三）本公司的参股公司”之“1、直接参股公司”及“2、直接、间接控股子公司的参股公司”。

发行人及其控股子公司报告期内曾经参股的企业或举办的单位也构成发行

人在报告期内的关联方。具体信息参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人的控股子公司、参股公司及职能部门”之“(二) 本公司举办的非公司制法人”之“2、报告期内，发行人转让的非公司制法人”以及“(三) 本公司的参股公司”之“3、报告期内，发行人转让、注销的参股公司”。

## 6、公司董事、监事、高级管理人员及与其关系密切的家庭成员

本公司董事、监事、高级管理人员均为本公司关联方，其基本情况及简历参见本招股说明书“第八节董事、监事、高级管理人员及核心技术人员”。

上述人员关系密切的家庭成员亦是本公司的关联自然人。

## 7、其他关联方

除上述披露的关联方外，控股股东与实际控制人的现任及报告期内的曾任董事、监事、高级管理人员是本公司的关联自然人，控股股东的关键管理人员关系密切的家庭成员亦是本公司的关联自然人。

本公司关联自然人直接或间接控制的，或由其担任董事、高级管理人员的除本公司及控股子公司之外的企业或法人亦是本公司的关联法人。其中，公司董事、监事、高级管理人员直接或间接控制的除本公司及控股子公司之外的企业或法人，或由其担任董事、高级管理人员的除本公司及控股子公司之外的企业或法人详见本招股说明书“第八节董事、监事、高级管理人员及核心技术人员”之“三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况”和“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况”。

上述其他关联方中，报告期内与发行人发生关联交易的关联方如下：

序号	关联方名称	与本公司关系	主营业务情况
1	苏州三星电子液晶显示科技有限公司(以下简称“苏州三星液晶”)	中方财团董事担任副董事长的企业；园区国控董事担任董事的企业；园区国控原董事长、总裁担任董事的企业	液晶显示面板及相关产品的生产、研发及销售
2	江苏银行股份有限公司(以下简称“江苏银行”)	中方财团原副董事长、原监事曾担任董事的企业	人民币存贷款、结算等银行业务
3	东吴证券股份有限公司(以下简称“东吴证券”)	本公司原副总裁担任副董事长的企业；中方财团董事、监事担任董事的企业	证券经纪、投资咨询、承销与保荐、财务顾问、自营、资产管理、融资融券等证券业务



序号	关联方名称	与本公司关系	主营业务情况
4	苏州银行股份有限公司 (以下简称“苏州银行”)	中方财团董事担任董事的企业；园区国控原董事担任董事的企业	人民币存贷款、结算等银行业务
5	苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司(以下简称“金鸡湖发展”)	本公司董事、董事会秘书的配偶曾担任副总裁的企业	房地产开发经营。酒店管理；旅游设施开发，工程建设项目咨询服务及建设项目管理，市政工程开发；实业投资
6	中衡设计集团股份有限公司(以下简称“中衡设计”)	本公司独立董事担任独立董事的其他企业	工程咨询、工程设计、工程监理、项目管理、工程总承包、市政设计等
7	苏州工业园区城市重建有限公司(“城市重建”)	中方财团监事担任原董事的企业；园区国控董事担任董事的企业	政府授权范围内的土地收购、开发、储备，工程管理及基础设施，市政建筑，市政绿化工程

注：于 2015 年 6 月 26 日，中方财团 2014 年度股东大会通过《关于选举董事、监事的决议》，在江苏银行担任董事的姜凯不再担任中方财团副董事长，在江苏银行担任董事的袁维静不再担任中方财团监事。根据上交所股票上市规则第 10.1.6 条的规定，在此之后的 12 个月内，江苏银行仍视同为本公司关联方。自 2016 年 6 月 25 日起，江苏银行不再为本公司的关联方。

## (二) 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>	32,216,981.14	0.80%	34,905,660.43	0.54%

#### (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%
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	2018年度	占当期	2017年度	占当期	2016年	占当期
-----	-----------	-----	--------	-----	--------	-----	-------	-----

		营业成本比例		营业成本比例		营业成本比例	度	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>	-	-

## 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

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
	<b>合计</b>	<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
	<b>合计</b>	<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	-	-	-
	<b>合计</b>	<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
	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	-	-	-

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
	<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
	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>

### (三) 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%

### (四) 公司关联交易决策程序

#### 1、公司在《公司章程》中规定了关联交易的回避制度

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。公司与关联方发生的交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在人民币 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，由公司董事会先行审议，通过后提交公司股东大会审议。关联股东的回避和表决程序为：

（1）公司董事会秘书或关联股东或其他股东根据相关规定提出关联股东回避申请并进行回避；

（2）关联股东不得参与审议有关关联交易事项；

（3）股东大会对有关关联交易事项进行表决时，在扣除关联股东所代表的有表决权的股份数后，由出席股东大会的非关联股东按本章程规定表决。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

## 2、《关联交易管理办法》中的有关规定

公司制定了《关联交易管理办法》，对公司关联交易的决策、表决制度做出了规范。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，由出席股东大会的其他股东对有关关联交易事项进行审议表决，且上述关联股东所持表决权不计入出席股东会有表决权的股份总数。

对于股东没有主动说明关联关系并回避、或董事会在公告中未注明的关联交易，其他股东可以要求其说明情况并要求其回避。

股东大会结束后，其他股东发现有关联股东参与有关关联交易事项投票的，或者股东对是否应适用回避有异议的，有权就相关决议根据公司章程的规定向人民法院起诉。

## （五）报告期内关联交易的执行情况

公司报告期内发生的关联交易均严格履行了公司章程规定的程序，独立董事均认为报告期内发生的重大关联交易遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，有关协议所确定的条款是公允的、合理的，关联交易的价格未偏离市场独立第三方的价格，不存在损害发行人和发行人股东利益的情形。

## （六）减少和规范关联交易的措施

本公司涉及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、采购燃气灶具等（详见本节“经常性关联交易”）。通过与向非关联方收取和支付的费用相比较，此类提供劳务的费用和接受劳务、产品的价格公允，不存在损害公司利益的情形；报告期内发生的偶发性关联交易都具有正常发生的经济实质，亦为正常的交易内容，符合有关规定，并且截至 2019 年 6 月 30 日的余额及报告期内的发生额均较小。

对于今后不可避免的其他关联交易，公司将以全体股东利益最大化为原则，采取以下措施，以确保关联交易的公允性：

- 1、在《公司章程》中严格规定关联交易的表决程序和回避制度。
- 2、公司聘任了 3 名独立董事，占董事会人数的 1/3 以上，还通过《公司章程》中的有关规定，增强独立董事在关联交易决策中的监督作用。
- 3、特别修订了《关联交易管理办法》等制度，对公司章程中有关关联交易的规定进行量化细化，强化了相关制度的可操作性，进一步规范了公司的关联交易行为。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员

### 一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况

公司的董事、监事、高级管理人员均符合法律法规规定的任职资格。

#### (一) 董事会成员

根据《公司章程》的规定，公司董事会由九名董事组成，包括董事长、副董事长、董事和独立董事。目前，公司第四届董事会现由九名董事组成，基本情况列表如下：

姓名	目前任职	本届任职期间
赵志松	董事长、总裁	2017年6月19日—2020年6月29日
黄南	副董事长	2017年9月1日—2020年6月29日
王广伟	董事、副总裁	2017年6月19日—2020年6月29日
林福山	董事	2017年6月19日—2020年6月29日
黄维义	董事	2017年6月19日—2020年6月29日
唐筱卫	董事、董事会秘书	2017年6月19日—2020年6月29日
刘纪鹏	独立董事	2017年6月19日—2020年6月29日
陈美凤	独立董事	2017年8月21日—2020年6月29日
杨海坤	独立董事	2017年6月19日—2020年6月29日

各位董事简历如下：

赵志松，公司董事长，男，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。

黄南，公司副董事长，男，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。

王广伟，公司董事、副总裁，男，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，高级经济师。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、中新苏伊士董事长等职务。

林福山，公司董事，男，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。

黄维义，公司董事，男，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。

唐筱卫，公司董事、董事会秘书，女，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。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，公司独立董事，男，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。

陈美凤，公司独立董事，女，新加坡国籍，1957年12月出生，新加坡大学会计学士学位，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会投资者教育咨询协会成员。

杨海坤，公司独立董事，男，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。

## （二）监事会成员

公司第四届监事会现由六名成员组成，其中职工代表监事二名。公司监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。目前，本公司监事的基本情况列表如下：

姓名	目前任职	本届任职期间	提名人
李铭卫	监事会主席、股东代表监事	2017年6月19日—2020年6月29日	股东方
郑维强	股东代表监事	2017年6月19日—2020年6月29日	
冯所刚	股东代表监事	2017年6月19日—2020年6月29日	
王星	股东代表监事	2017年6月19日—2020年6月29日	
田雪鸽	职工代表监事	2017年6月19日—2020年6月29日	职工代表大会
张致蕙	职工代表监事	2019年4月19日—2020年6月29日	

各位监事简历如下：

李铭卫，公司股东代表监事、监事会主席，男，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。

郑维强，公司股东代表监事，男，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月至今，一直任发行人股东代表监事。

冯所刚，公司股东代表监事，男，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。

王星，公司股东代表监事，男，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。

田雪鸽，公司职工代表监事，女，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中新苏滁董事长、中新苏通董事等。

张致蕙，本公司职工代表监事，女，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。

### （三）高级管理人员

本公司高级管理人员包括总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书，简历如下：

赵志松，公司董事长、总裁，详见本节董事简历。

王广伟，公司董事、副总裁，详见本节董事简历。

叶敦德，公司副总裁，男，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。

尹健，公司副总裁，女，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。

唐筱卫，公司董事、董事会秘书，详见本节董事简历。

龚菊平，公司财务总监，女，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。

詹宇，公司副总裁，男，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。

#### （四）核心技术人员

目前，公司无核心技术人员。

#### （五）董事、监事的提名和选聘情况

##### 1、董事的提名和选聘情况

经2008年6月29日公司创立大会暨第一次股东大会审议通过，选举由中新苏州工业园区开发有限公司董事会提名的杜建华先生、吴凤萍女士、赵志松先生、陆卫中先生、林福山先生、黄维义先生为公司第一届董事会董事、选举由中新苏州工业园区开发有限公司董事会推荐的吴敬琰先生、文传甫先生、白重恩先生为公司第一届董事会独立董事。公司第一届董事会第一次会议选举杜建华先生为董事长，选举吴凤萍女士为副董事长。

根据发行人第一届董事会第十四次会议及2009年度股东大会决议，张雪倩自2010年3月1日起接任吴凤萍担任发行人第一届董事会董事及副董事长。

经2011年6月29日公司第二次临时股东大会审议通过，选举由中新集团第一届董事会提名的杜建华先生、张雪倩女士、赵志松先生、林福山先生、黄维义先生、叶迎君先生为公司第二届董事会董事，选举由中新集团第一届董事会提名的白重恩先生、陈碧茹女士、沈坤荣先生为中新集团第二届董事会独立董事。公司第二届董事会第一次会议选举杜建华先生为董事长，选举张雪倩女士为副董事长。

2013年7月11日，张雪倩董事因工作原因辞去公司董事、副董事长、战略委员会委员及薪酬与考核委员会委员职务。经新加坡-苏州园区开发财团推荐，董事会提名委员会审议，同意推荐方章文先生为公司第二届董事会非独立董事候选人。经2013年8月9日公司第二次临时股东大会审议通过，补选方章文先生为公司第二届董事会董事。公司第二届董事会第二十一次会议选举方章文先生担任副董事长、战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员。

经 2014 年 6 月 29 日公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过，选举由中新集团第二届董事会提名的赵志松先生、方章文先生、柏贵之先生、林福山先生、黄维义先生、叶迎君先生为公司第三届董事会董事，选举由中新集团第二届董事会提名的刘纪鹏先生、陈碧茹女士、沈坤荣先生为中新集团第三届董事会独立董事。公司第三届董事会第一次会议选举赵志松先生为董事长，选举方章文先生为副董事长。

2014 年 9 月 13 日，柏贵之董事因个人原因辞去公司董事、总裁职务。2014 年 9 月 16 日，公司第三届董事会第五次会议同意柏贵之辞去董事、总裁职务，并同意由董事长赵志松代行总裁职责。

2014 年 11 月 17 日，叶迎君因个人原因辞去公司董事、副总裁职务。2014 年 11 月 17 日，公司第三届董事会第八次会议同意叶迎君辞去公司董事、副总裁职务。2014 年 11 月 28 日，公司第三届董事会第十次会议提名王广伟、唐筱卫为公司第三届董事会董事。2014 年 12 月 13 日，经 2014 年第七次临时股东大会审议通过，同意增补王广伟、唐筱卫为公司第三届董事会董事。

2015 年 12 月 8 日，根据教育部 2015 年 11 月初发布的《教育部办公厅关于开展党政领导干部在企业兼职情况专项检查的通知》（教人厅函[2015]11 号），沈坤荣先生申请辞去公司独立董事及董事会各专业委员会委员职务。2015 年 12 月 14 日，公司第三届董事会第三十五次会议提名杨海坤为公司第三届董事会独立董事。2016 年 1 月 4 日，经 2016 年第一次临时股东大会审议通过，同意增补杨海坤为第三届董事会独立董事。

经 2017 年 6 月 29 日公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过，选举由中新集团第三届董事会提名的赵志松先生、方章文先生、王广伟先生、林福山先生、黄维义先生、唐筱卫女士为公司第四届董事会董事，选举由中新集团第三届董事会提名的刘纪鹏先生、蔡敏慧女士和杨海坤先生为中新集团第四届董事会独立董事。公司第四届董事会第一次会议选举赵志松先生为董事长，选举方章文先生为副董事长。

2017 年 8 月 3 日，蔡敏慧女士因个人原因申请辞去公司独立董事及董事会各专业委员会委员职务。公司第四届董事会第三次会议提名陈美凤女士为公司第四届董事会独立董事。2017 年 8 月 20 日，经 2017 年第三次临时股东大会审议通过，同意增补陈美凤女士为第四届董事会独立董事。

2017年8月17日，方章文先生因工作原因申请辞去公司董事、副董事长及董事会各专业委员会委员职务。经新加坡-苏州园区开发财团推荐，董事会提名委员会审议，同意推荐黄南先生为公司第四届董事会非独立董事候选人。公司第四届董事会第四次会议提名黄南先生为公司第四届董事会董事，并选举为公司副董事长。2017年9月，经2017年第四次临时股东大会审议通过，同意增补黄南先生为第四届董事会董事。

## 2、监事的提名和选聘情况

2008年6月29日公司创立大会暨第一次股东大会选举林向红先生、郑维强先生、冯所刚先生、纪向群先生为公司第一届监事会股东监事，职工代表大会选举王广伟先生、赵一群女士为职工监事。公司第一届监事会第一次会议选举林向红先生为监事会主席。

2010年5月31日，中新集团第一届职工代表大会第二次会议通过决议：因第一届监事会职工代表监事赵一群女士离职，选举彭彬先生担任公司第一届监事会职工代表监事。

2011年6月29日，公司2011年第二次临时股东大会选举林向红先生、郑维强先生、冯所刚先生、纪向群先生为公司第二届监事会股东监事，公司第二届职工代表大会选举王广伟先生、彭彬先生为职工监事。公司第二届监事会第一次会议选举林向红先生为监事会主席。

2013年5月23日，公司2013年第一次临时股东大会选举陆俊先生接替纪向群先生出任公司第二届监事会股东代表监事。

2013年7月23日，公司第二届职工代表大会第二次会议通过决议：鉴于第二届监事会职工代表监事王广伟先生辞去职工代表监事职位，选举张文先生为第二届监事会职工代表监事。

2014年1月9日，公司第二届职工代表大会第三次会议通过决议：因第二届监事会职工代表监事张文先生离职，选举唐研哲先生担任公司第二届监事会职工代表监事。

2014年6月29日，公司2014年第三次临时股东大会选举林向红先生、郑维强先生、冯所刚先生、陆俊先生为公司第三届监事会股东代表监事，公司第三届职工代表大会第一次会议选举彭彬先生、唐研哲先生为职工代表监事。公司第三届监事会第一次会议选举林向红先生为监事会主席。

2015年8月25日，公司2015年第二次临时股东大会选举刘敏接替陆俊出任公司第三届监事会股东代表监事。

2016年2月22日，公司2016年第三次临时股东大会选举李铭卫接替林向红出任公司第三届监事会股东代表监事。2016年2月25日，公司第三届监事会第八次会议选举李铭卫先生为监事会主席。

2016年6月3日，公司第三届职工代表大会第二次次会议通过决议：因第三届监事会职工代表监事唐研哲先生离职，选举田雪鸽女士担任公司第三届监事会职工代表监事。

2016年7月7日，公司2016年第四次临时股东大会选举王星接替刘敏出任公司第三届监事会股东代表监事。

2017年6月29日，公司2017年第二次临时股东大会选举李铭卫先生、郑维强先生、冯所刚先生、王星先生为公司第四届监事会股东代表监事，公司第四届职工代表大会第一次会议选举彭彬先生、田雪鸽女士为职工代表监事。公司第四届监事会第一次会议选举李铭卫先生为监事会主席。

2019年4月19日，公司第四届职工代表大会第六次会议通过决议，因第四届监事会职工代表监事彭彬先生退休，选举张致蕙女士担任公司第四届监事会职工代表监事。

## **二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的情况**

### **（一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员直接、间接持有公司股份及其变动情况**

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在直接、间接持有本公司股份的情况。

### **（二）亲属持股情况**

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在亲属以任何方式直接或间接持有本公司股份的情况。

### （三）公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员所持有的本公司股份的质押或冻结情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员未持有本公司股份，因此也不存在所持本公司股份的质押或冻结情况。

### 三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况

截至本招股说明书签署之日，本公司监事郑维强先生对外投资情况如下：

序号	对外投资公司名称	所持权益（%）
1	Wing Tai Holdings Limited and its subsidiary companies	51.10
2	Wayne Private Limited	100.00
3	Winright Investment Pte.Ltd.	100.00
4	Wing Sun Development Pte.Ltd.	100.00
5	Winlyn Investment Pte.Ltd.	59.00
6	Fruition Investment Pte.Ltd.	66.70
7	Winway Investment Pte.Ltd.	50.00
8	Beautihome Investment Pte.Ltd.	100.00
9	Beautiville Investment Pte.Ltd.	100.00
10	Wilma Enterprises Limited	100.00
11	Ascend Capital Limited	100.00

上述对外投资企业不存在与发行人存在利益冲突的情况。

截至本招股说明书签署之日，除郑维强先生外，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员无对外投资情况。

### 四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况

#### （一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况

公司现任董事、监事、高管及核心技术人员 2018 年度的薪酬情况：

姓名	职务	2018 年薪酬（万元）	
		薪金	津贴
赵志松	董事长、总裁	436.86	-
黄南	副董事长	-	5.00



姓名	职务	2018 年薪酬（万元）	
		薪金	津贴
王广伟	董事、副总裁	310.15	-
林福山	董事	-	5.00
黄维义	董事	-	5.00
唐筱卫	董事、董事会秘书	267.28	-
刘纪鹏	独立董事	-	20.00
陈美凤	独立董事	-	20.00
杨海坤	独立董事	-	20.00
李铭卫	监事会主席	-	-
郑维强	监事	-	5.00
冯所刚	监事	-	5.00
王星	监事	-	5.00
彭彬	职工监事（原）	66.49	-
田雪鸽	职工监事	81.12	-
张致蕙	职工监事	-	-
林敬文	副总裁（原）	331.85	-
尹健	副总裁	310.15	-
詹宇	副总裁	310.15	-
龚菊平	财务总监	267.28	-

注：1、彭彬于 2019 年 4 月 19 日起不再担任公司职工监事；2、林敬文于 2019 年 1 月 20 日起不再担任公司副总裁职务；3、张致蕙于 2019 年 4 月 19 日起担任公司职工监事。

## （二）享受的其他待遇及退休金计划等

在本公司领取薪酬的董事、监事以及高级管理人员，除依法按照园区公积金管理条例享有退休养老金等福利外，不存在其他特殊待遇和退休金计划。

## 五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员在其他单位的兼职情况如下：

### 1、董事兼职情况

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的股权关系
赵志松	董事长、总裁	中新智地	董事长	发行人控股子公司
		中新苏通	董事长	
		中新宿迁	董事长	
		中新教育	董事长	
黄南	副董事长	JTC Corporation	总裁兼董事	无

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的股权关系
		Singapore Tourism Board	董事	
		Jurong Port Pte Ltd	董事	
		Ascendas-Singbridge Pte Ltd	董事	
		TJ Holdings (III) Pte Ltd	董事	
		新方财团	董事	发行人股东
		Singapore Management University	Member of advisory Board for real estate programme	无
王广伟	董事、副总裁	中新公用	董事长	发行人控股子公司
		中新华园	董事长	
		中法环境	董事长	
		苏伊士环技	董事长	
		华衍环境	董事长	发行人参股公司
		中新曜昂	董事长	
		扬州中法环境	副董事长	
		清源水务	董事长	
		港华燃气	董事长	
		天然气管网	董事	
		诸城市绿洲再生资源科技有限公司	董事长	
林福山	董事	新方财团	董事	发行人股东
		Singapore Land Limited	董事	无
		Marina Centre Holdings Pte Ltd	董事	
		Realty Management Services (Pte) Ltd	董事	
		北京亮马河大厦有限公司	董事	
		United Industrial Corporation Limited	董事	
		UIC Technologies Pte Ltd	董事	
		Aquamarina Hotel Pte Ltd	董事	
		Marina Bay Hotel Pte Ltd	董事	
		Hotel Marina City Pte Ltd	董事	
		China-Singapore Suzhou Industry Park Development Co. Ltd	董事	
		Gallant Venture Limited	董事	
		Indofood Agri Resources Ltd	董事	
		御道津旅(天津)发展有限公司	董事、董事长	
		新嘉置地(成都)发展有限公司	董事	
		Interra Resources Limited	董事	
		Ascendas Fund Management (S) Limited	董事	
		上海锦鹏置业有限公司	董事	
		珠海国际赛车场有限公司	董事	
		黄维义	董事	
清源水务	董事			中新公用参股公司
华衍环境	副董事长			中新公用参股公司
香港中华煤气有限公司	执行董事暨公用			无

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的股权关系
			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、总经理	
		长春长港燃气有限公司	董事长	
		港华（宜兴）生态休闲有限公司	董事长	
		港华天然气销售有限公司	董事长	
		港华国际能源贸易有限公司	董事长	
		名气家（深圳）信息服务有限公司	董事长	
		港华支付科技（深圳）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	
		深圳市燃气集团股份有限公司	董事	
		芜湖华衍水务有限公司	董事	
		吴江华衍水务有限公司	董事	
		山东济华燃气有限公司	董事	
		山东港华培训学院	理事长	
		港华能源投资有限公司	董事	
		美家整体厨房有限公司	董事长	
唐筱卫	董事、董事会秘书	中新智地	董事	发行人控股子公司
		中新公用	董事	发行人控股子公司
		中新教育	董事	发行人控股子公司
		中新宿迁	董事	发行人控股子公司
		康乐斯顿	理事	发行人举办的单位
		国际学校	理事	发行人举办的单位
		锐新投资	董事	发行人参股公司
刘纪鹏	独立董事	中国政法大学资本金融研究院	院长、教授、博导	无
		中国政法法学商学院	院长	
		中国企业改革与发展研究会	副会长	
		中国上市公司协会独立董事委员会	副主任	
		中金黄金股份有限公司	独立董事	
		重庆长安汽车股份有限公司	独立董事	
		中国民生银行股份有限公司	独立董事	
		国务院国有资产监督管理委员会	法律顾问	
		郑州信大捷安信息技术股份有限公司	董事	
陈美凤	独立董事	ST Asset Management Ltd	执行董事/总裁	无
		ST Trustees Ltd	董事	
		Kellock Fund Investments Pte Ltd	董事	
		Kellock Fund Investments II Pte Ltd	董事	
		Kellock Fund Investments III Pte Ltd	董事	
		Kellock Europe Fund Pte Ltd	董事	

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的股权关系
		Singapore Technologies Capital Services Pte Ltd	董事	
		BBSFF Operating Lease Ltd	董事	
		T Management Services Consultancy (Beijing) Co., Ltd	董事	
杨海坤	独立董事	江苏富淼科技股份有限公司	独立董事	无
		中衡设计集团股份有限公司	独立董事	

## 2、监事兼职情况

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的股权关系
李铭卫	监事会主席	中方财团	副董事长、总裁、总支书记	发行人股东
		华能太仓发电有限责任公司	副董事长	无
		中节能（苏州）环保科技产业园有限公司	副董事长	
		苏州元禾控股股份有限公司	监事会主席	
		苏州三星电子公司	副董事长	
		苏州中鑫创新投资管理有限公司	董事长	
		苏州工业园区中鑫配售电有限公司	董事长	
		苏州工业园区中鑫能源发展有限公司	董事长	
		江苏中溢科节能科技有限公司	董事长	
		中方资本管理（苏州工业园区）有限公司	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	
华能（苏州工业园区）发电有限责任公司	副董事长			
郑维强	股东监事	新方财团	副董事长	发行人股东
		Wing Tai Holdings Limited	董事会主席	无
		Wing Tai Clothing Pte Ltd	董事总经理	
		Wing Tai Retail Pte Ltd	董事	
		Wing Tai Land Pte Ltd	董事	
		Wing Tai Property Management Pte Ltd	董事	
		Suzhou Property Development Pte Ltd	董事	
		Wing Tai Malaysia Berhad (formerly known as DNP Holdings Berhad)	董事总经理	
		G2000 Apparel (S) Pte Ltd	董事	
		Foremost Investment Pte Ltd	董事	
		Wing Sun Development Private Limited	董事	
		Winlyn Investment Pte Ltd	董事	
		Winright Investment Pte Ltd	董事	
Kidney Dialysis Foundation Limited	董事			

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的股权关系
		Temasek Holdings (Private) Limited	副董事长	
		Wilma Enterprises Limited	董事	
		Ascend Capital Limited	董事	
		嘉馨(苏州)房地产开发有限公司	董事会主席	
		Singapore Health Services Pte Ltd	董事	
冯所刚	股东监事	新工集团	董事	发行人股东
		CNA Group Limited (Under Judicial Management)	独立董事	无
		苏州工业园区新艺元规划顾问有限公司	董事长、董事、法定代表人	
王星	股东监事	苏州高新	董事长、党委副书记、总经理	发行人股东
田雪鸽	职工监事	中新苏滁	董事长	发行人控股子公司
		中新苏通	董事	发行人控股子公司

### 3、高级管理人员兼职情况

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的股权关系
赵志松	董事长、总裁	见董事兼职情况		
王广伟	董事、副总裁	见董事兼职情况		
叶敦德	副总裁	中新智地	监事会主席	发行人控股子公司
		中新公用	监事会主席	发行人控股子公司
		中新教育	副董事长	发行人控股子公司
		国际学校	理事长	发行人举办的单位
		康乐斯顿	理事长	
		中新苏通	董事	发行人控股子公司
		东吴中新	副董事长	发行人参股公司
		锐新投资	副董事长	发行人参股公司
		道华管理	副董事长	发行人参股公司
		苏州工业园区海归子女学校	董事	发行人举办的单位
银川苏银	董事长	发行人参股公司		
唐筱卫	董事、董事会秘书	见董事兼职情况		
龚菊平	财务总监	中新公用	董事	发行人控股子公司
		中新智地	董事	发行人控股子公司
		中新教育	监事	发行人控股子公司
		国际学校	理事	发行人举办的单位
		中新宿迁	监事	发行人控股子公司
		中新苏滁	监事	发行人控股子公司
		中新海虞	监事	发行人控股子公司
詹宇	副总裁	中新凤凰	董事长	发行人控股子公司
		中新苏通	董事	发行人控股子公司
		中新海虞	董事长	发行人控股子公司

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员不存在在其他单位兼职的情形。

## 六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

## 七、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司签订的协议

### （一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员与公司所签订的协议

在公司任职的全体高级管理人员均与公司签订《劳动合同》。除此以外，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签订其他任何协议。

### （二）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员做出的重要承诺

关于公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的承诺及其履行情况，参见“第五节 发行人基本情况”之“十一、本次首次公开发行股票并上市做出的重要承诺及履行情况”。

## 八、董事、监事、高级管理人员任职资格

公司董事、监事、高级管理人员符合有关法律法规及《公司章程》规定的任职资格。

## 九、董事、监事、高级管理人员最近三年变动情况

在报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的变动情况如下：

### （一）公司董事变动情况

2016年1月4日，经2016年第一次临时股东大会审议通过，同意增补杨海坤为第三届董事会独立董事。

经2017年6月29日公司2017年第二次临时股东大会审议通过，选举由中新集团第三届董事会提名的赵志松先生、方章文先生、王广伟先生、林福山先生、黄维义先生、唐筱卫女士为公司第四届董事会董事，选举由中新集团第三届董事

会提名的刘纪鹏先生、蔡敏慧女士和杨海坤先生为中新集团第四届董事会独立董事。公司第四届董事会第一次会议选举赵志松先生为董事长，选举方章文先生为副董事长。

2017年8月3日，蔡敏慧女士因个人原因申请辞去公司独立董事及董事会各专业委员会委员职务。公司第四届董事会第三次会议提名陈美凤女士为公司第四届董事会独立董事。2017年8月20日，经2017年第三次临时股东大会审议通过，同意增补陈美凤女士为第四届董事会独立董事。

2017年8月17日，方章文先生因工作原因申请辞去公司董事、副董事长及董事会各专业委员会委员职务。公司第四届董事会第四次会议提名黄南先生为公司第四届董事会董事，并选举为公司副董事长。2017年9月1日，经2017年第四次临时股东大会审议通过，同意增补黄南先生为第四届董事会董事。

## （二）公司监事变动情况

2016年2月22日，公司2016年第三次临时股东大会选举李铭卫接替林向红出任公司第三届监事会股东代表监事。2016年2月25日，公司第三届监事会第八次会议选举李铭卫先生为监事会主席。

2016年6月3日，公司第三届职工代表大会第二次次会议通过决议：因第三届监事会职工代表监事唐研哲先生离职，选举田雪鸽女士担任公司第三届监事会职工代表监事。

2016年7月7日，公司2016年第四次临时股东大会选举王星接替刘敏出任公司第三届监事会股东代表监事。

2017年6月29日，公司2017年第二次临时股东大会选举李铭卫先生、郑维强先生、冯所刚先生、王星先生为公司第四届监事会股东代表监事，公司第四届职工代表大会第一次会议选举彭彬先生、田雪鸽女士为职工代表监事。公司第四届监事会第一次会议选举李铭卫先生为监事会主席。

2019年4月19日，公司第四届职工代表大会第六次会议通过决议，因第四届监事会职工代表监事彭彬先生离职，选举张致蕙女士担任公司第四届监事会职工代表监事。

### （三）公司高级管理人员变动情况

2016年4月6日，公司第三届董事会第三十一次会议同意聘任詹宇为公司副总裁，其任期为自董事会批准本议案的次日起生效至董事会选举产生下一任高管之日止。

2019年1月20日，公司第四届董事会第二十三次会议同意免去林敬文公司副总裁职务，同时聘任叶敦德为公司副总裁，其任期为自董事会批准本议案的次日起生效至董事会选举产生下一任高管之日止。

上述报告期内公司董事和高级管理人员的调整，一方面系由于正常的董事会换届及正常组织人事工作调动导致，另一方面系原任董事和高级管理人员因个人原因辞职后，或由股东推荐新的人选接任，或由董事会推荐已在公司工作多年的资深管理人员接任，新任的董事、高级管理人员，均对公司的业务与经营状况有深刻理解，并具有丰富的相关行业与业务的管理经验。公司未因上述变化导致报告期内和未来的主营业务和发展战略发生重大变化。因此，上述报告期内公司董事和高级管理人员的调整，不构成公司最近三年及一期内董事、高级管理人员的重大变化。

### （四）报告期内董事和高级管理人员变动情况的说明

1、报告期内，发行人董事和高级管理人员的变动情况如下：

变动情形	具体变动情况	变化时点	具体变动原因
根据国家相关规定不能继续任职	陈碧茹不再担任独立董事，股东大会选举蔡敏慧担任独立董事	2017年6月	陈碧茹已经连续担任两届独立董事，根据中国证监会的相关规定，其于正常换届时辞去独立董事职务。经公司董事会及股东大会审议通过，聘任蔡敏慧担任独立董事
公司内部提拔和正常工作调动	提拔总裁助理詹宇为副总裁（内部提拔）	2016年4月	詹宇系由公司总裁提名并经公司董事会审议通过后内部提拔为公司副总裁
	免去林敬文公司副总裁职务，同时聘任叶敦德为公司副总裁	2019年1月	由于林敬文工作调动原因，公司股东（新方财团）推荐由叶敦德接任林敬文公司副总裁职务
个人原因辞职	蔡敏慧女士因个人原因申请辞去公司独立董事及董事会各专业委员会委员职务，股东大会选举陈美凤女士担任独立董事	2017年8月	蔡敏慧女士于2017年8月3日因个人原因向董事会提出辞职。经公司董事会及股东大会审议通过，选举陈美凤女士担任独立董事



变动情形	具体变动情况	变化时点	具体变动原因
	士担任独立董事		
	方章文先生因个人工作原因辞去董事、副董事长及各专业委员会委员职务，股东大会选举黄南先生担任董事	2017年9月	方章文先生于2017年8月17日因个人工作原因向董事会提出辞职。经公司董事会及股东大会审议通过，选举黄南先生担任独立董事

由上可见，报告期内发行人董事和高级管理人员的变化，主要分为三种情形：一是根据国家相关规定不能继续任职；二是公司内部提拔和正常工作调动；三是个人原因辞职。

报告期末，发行人现任董事共9名，其中非独立董事6名，独立董事3名；发行人现任高级管理人员共7名。现任董事（不包括独立董事）、高级管理人员中的董事黄南先生、副总裁叶敦德先生和副总裁尹健女士3名人员在担任董事、高管之前未有在发行人的任职经历，其余董事、高级管理人员均已在发行人任职多年，其中：

（1）董事长兼总裁赵志松先生、董事林福山先生、董事黄维义先生自2008年6月以来一直在发行人任职董事或高级管理人员；

（2）董事兼副总裁王广伟先生自2007年5月以来一直在发行人担任管理职务；

（3）董事兼董事会秘书唐筱卫女士自1994年11月以来一直在发行人任职，并自2008年6月以来一直担任发行人董事会秘书；

（4）财务总监龚菊平女士自2001年5月开始在发行人任职，并自2011年5月以来一直担任发行人财务总监；

（5）副总裁詹宇自1996年11月至今一直在发行人及下属子公司担任相关管理职务。

因此，报告期内发行人董事（不包括独立董事）和高级管理人员的变化多是发行人任职多年的管理人员的内部提拔和岗位调整，特别是赵志松先生作为发行人现任董事长兼总裁，系发行人董事会和管理层核心人员，自2008年6月以来一直保持不变，这有利于发行人保持经营管理和业务发展的一致与稳定。报告期内，发行人经营业绩保持良好，2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人营业收入分别为65.07亿元、40.46亿元、34.59亿元及35.96亿元，归属母

公司股东的净利润分别为 6.04 亿元、8.24 亿元、9.78 亿元及 9.78 亿元。

综上，报告期内发行人董事和高级管理人员的变化，不构成董事及高级管理人员的重大变化，不会对发行人的持续经营和业绩造成不利影响。

## 2、中介机构的核查意见

经上述核查，保荐机构认为：发行人最近三年及一期内董事、高级管理人员的变化，未导致发行人主营业务经营管理的重大变动，发行人的发展战略、业务经营和盈利能力保持了持续性和稳定性；发行人控股股东、实际控制人未发生变化，公司股东大会与董事会的决策保持了一贯性和有效性，对董事、高级管理人员的推荐与聘任程序未发生变化。因此，发行人最近三年及一期内董事、高级管理人员的变化，不构成发行人最近三年及一期内董事、高级管理人员的重大变化，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条的规定。

发行人律师认为：报告期内发行人董事、高级管理人员的变化未导致发行人主营业务发生重大变化，发行人的发展战略、业务经营和盈利能力保持了持续性和稳定性，因此，报告期内发行人董事、高级管理人员的变化不属于《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条的规定“重大变化”情形。

发行人会计师认为：于 2019 年 6 月 30 日，中新集团在内部控制评估报告中所述与财务报表相关的内部控制，在所有重大方面有效地保持了按照《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7 号）建立的与财务报表相关的内部控制。

## 第九节 公司治理结构

本公司根据《公司法》、《证券法》等相关法律、法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构，设有健全的股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度，并建立了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等董事会专门委员会。上述机构和人员能够切实履行应尽的职责和义务。

本公司设立以来，股东大会、董事会、监事会依法独立运作，履行各自的权利、义务，没有违法违规之情形发生。

### 一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

2008年6月29日，公司创立大会审议并通过了《中新苏州工业园区开发股份有限公司章程》、制订了公司基本内部控制制度，包括《中新苏州工业园区开发股份有限公司股东大会议事规则》、《中新苏州工业园区开发股份有限公司董事会议事规则》、《中新苏州工业园区开发股份有限公司监事会议事规则》、《中新苏州工业园区开发股份有限公司独立董事工作制度》。2008年8月10日，公司2008年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的议案》及本公司上市后实施的章程草案。2009年2月18日，公司2008年度股东大会审议通过了《关于修改公司章程（草案）的议案》。2009年6月5日，公司2009年度第一次临时股东大会审议通过了《关于变更企业名称并修改公司章程及公司章程（草案）的议案》。2011年3月7日，公司2010年年度股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于修改〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修改〈监事会议事规则〉的议案》、《关于修改〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于修改〈关联交易管理办法〉的议案》。2013年3月22日，公司2012年度股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉（草案）的议案》。2014年3月11日，公司2013年度股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉（草案）的议案》。2014年9月6日，公司2014年度第五次临时股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉（草案）的议案》。2017年11月22日，公司2017年第六次临时股东大会审议通过

了《关于修改<公司章程>及<公司章程（草案）>的议案》。2019年5月5日，公司2019年第二次临时股东大会审议通过了《关于修改经营范围及修改<公司章程>的议案》。2019年8月19日，公司2019年第五次临时股东大会审议通过了《关于修改<公司章程（草案）>的议案》。2019年9月27日，公司2019年第六次临时股东大会审议通过了《关于修改经营范围及修改<公司章程>的议案》。目前，《公司章程》及三会议事规则对股东大会、董事会、监事会的职权、召开方式、召开条件、表决方式等做出了明确规定。

## （一）股东大会的建立及运行情况

### 1、股东的权利和义务

按照《公司章程》的规定，股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

公司股东享有下列权利：依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；对股东大会做出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

公司股东承担下列义务：遵守法律、行政法规和本章程；依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；除法律、法规规定的情形外，不得退股；不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任；公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任；法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

### 2、股东大会的职权及议事规则

根据《公司章程》规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，

决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本做出决议；对发行公司债券做出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；修改本章程；对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；审议批准第四十条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。召集人将在年度股东大会召开二十日前以公告方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开十五日前以公告方式通知各股东。股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会做出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过；股东大会做出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。股东大会采取记名方式投票表决。股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。除累积投票制外，股东大会对所有提案应当逐项表决。

公司自创立大会至本招股说明书签署之日，共计召开了73次股东大会。公司股东大会召集、召开程序合法，股东认真履行职责，充分行使股东权利，运作规范，为公司经营业务的长远发展奠定了坚实基础。

## （二）董事会的建立及运行情况

本公司建立健全了董事会及董事会议事规则，董事会对股东大会负责。依据《公司章程》规定，公司设董事会，董事会由九人组成，设董事长一人，副董事长一人，独立董事三人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。《公司章程》及《董事会议事规则》对董事会的职权、召开方式、召开条件、表决方式等做了明确规定。

### 1、董事会的职权

依据《公司章程》，董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；建立健全公司募集资金管理制度，并确保该制度的有效实施；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订本章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；根据公司股东大会决议设立战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会并由董事会制定相应的工作规则；听取关于董事、总裁人员履行职责情况、绩效评价结果及其薪酬情况的报告；听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权；董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。

## 2、董事会的议事规则

董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上下两个半年度各召开一次定期会议。召开董事会定期会议和临时会议，证券部应当分别提前十日 and 三日将盖有董事会办公室印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体董事和监事以及总裁、董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。情况紧急，需要尽快召开董事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上做出说明。

董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。有关董事拒不出席或者怠于出席会议导致无法满足会议召开的最低人数要求时，董事长和董事会秘书应当及时向监管部门报告。监事可以列席董事会会议；总裁和董事会秘书应当列席董事会会议。会议主持人认为有必要的，可以通知其他有关人员列席董事会会议。

董事会做出决议，必须经全体董事的过半数通过。会议表决实行一人一票，以记名方式投票或举手表决。每名董事有一票表决权。董事与董事会会议决议事

项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

公司自创立大会至本招股说明书签署之日，共计召开了143次董事会。公司董事会严格按照《公司章程》规定召开，董事会操作流程严格遵循公司董事会议事规则的相关规定。董事依照有关法律法规和《公司章程》严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务。董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

### （三）董事会专门委员会

2008年7月25日，公司一届董事会第三次会议审议通过《关于中新苏州工业园区开发股份有限公司设立董事会专门委员会及各专门委员会工作细则的议案》，董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核委员会，逐项通过各专门委员会具体设置，选举了各专门委员会委员，逐项通过各专门委员会的工作细则。

2017年6月29日，公司第四届董事会重新选举产生各专门委员会委员。2017年8月3日，蔡敏慧女士申请辞去公司独立董事及董事会各专业委员会委员职务。公司第四届董事会第三次会议提名陈美凤女士为公司第四届董事会独立董事，选举陈美凤为审计委员会委员并担任委员会主任及提名委员会委员。2017年8月20日，经2017年第三次临时股东大会审议通过，同意选举陈美凤为第四届董事会独立董事。

2017年8月17日，方章文先生因工作原因申请辞去公司董事、副董事长及董事会战略委员会委员及薪酬与考核委员会委员职务。经新加坡-苏州园区开发财团推荐，董事会提名委员会审议，同意推荐黄南先生为公司第四届董事会非独立董事候选人。公司第四届董事会第四次会议提名黄南先生为公司第四届董事会董事，并选举为公司副董事长，同时担任战略委员会委员及薪酬与考核委员会委员。2017年9月1日，经2017年第四次临时股东大会审议通过，同意增补黄南先生为第四届董事会董事。

目前，各专门委员会委员情况如下：

专门委员会	委员会主任	委员
战略委员会	赵志松	赵志松、黄南、林福山、黄维义、王广伟
审计委员会	陈美凤	陈美凤、刘纪鹏、唐筱卫
提名委员会	杨海坤	杨海坤、赵志松、陈美凤
薪酬与考核委员会	刘纪鹏	刘纪鹏、黄南、杨海坤

### 1、董事会战略委员会

公司董事会战略委员会由 5 名董事组成，其中具体成员为：赵志松、黄南、林福山、黄维义、王广伟，赵志松先生为董事会战略委员会主任委员。

董事会战略与投资委员会的主要职责如下：

(1) 组织开展公司重大战略问题的研究，就投资战略、发展战略、营销战略等问题，为董事会决策提供意见；

(2) 组织协调编制公司中长期发展总体规划方案，提交董事会研究决策；

(3) 调查和分析有关重大战略问题的执行情况，向董事会提交改进和调整的建议；

(4) 对需经董事会审议的投资方案，在董事会审议前先行研究论证，为董事会正式审议提供参考意见；

(5) 董事会授权的其他事项。

### 2、董事会审计委员会

公司董事会审计委员会由 3 名董事组成，其中 2 名独立董事，具体成员为：陈美凤、刘纪鹏、唐筱卫。陈美凤女士为董事会审计委员会主任委员。

董事会审计委员会的主要职责如下：

(1) 监督及评估外部审计机构工作。公司聘请或更换外部审计机构，须由审计委员会形成审议意见并向董事会提出建议后，董事会方可审议相关议案；

(2) 指导内部审计工作；

(3) 审阅公司的财务报告并对其发表意见；

(4) 评估内部控制的有效性；

(5) 协调管理层、内部审计部门及相关部门与外部审计机构的沟通；

(6) 公司董事会授权的其他事宜及相关法律法规中涉及的其他事项。

### 3、董事会提名委员会



公司董事会提名委员会由 3 名董事组成，其中 2 名独立董事，具体成员为：杨海坤、赵志松、陈美凤。杨海坤先生为董事会提名委员会主任委员。

董事会提名委员会的主要职责如下：

- (1) 研究董事、高级管理人员的选择标准和程序并提出建议；
- (2) 广泛搜寻合格的董事候选人和高级管理人员的人选；
- (3) 对董事候选人和高级管理人员人选进行审查并提出建议；
- (4) 董事会授权的其他事宜。

#### **4、董事会薪酬与考核委员会**

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，具体成员为：刘纪鹏、黄南、杨海坤。刘纪鹏先生为董事会薪酬与考核委员会主任委员。

董事会薪酬与考核委员会的主要职责如下：

- (1) 制定董事及高级管理人员薪酬计划或方案，包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；
- (2) 组织评价公司董事及高级管理人员的职责履行情况和绩效考评；
- (3) 董事会授权的其他事项。

### **(四) 监事会的建立及运行情况**

依据《公司章程》的规定，公司设监事会。监事会由六名监事组成，监事会设主席一人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例为三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。《公司章程》及《监事会议事规则》对监事会的职权、召开方式、召开条件、表决方式等做了明确规定。

#### **1、监事会的职权**

依据《公司章程》，监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东

大会提出提案；依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；本章程规定或股东大会授予的其他职权。

## 2、监事会的议事规则

监事会每六个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。召开监事会定期会议和临时会议，监事会办公室应当分别提前十日和五日将盖有监事会印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体监事。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。情况紧急，需要尽快召开监事会临时会议的，可以随时通过口头或者电话等方式发出会议通知，但召集人应当在会议上做出说明。

监事会会议应当由过半数的监事出席方可举行。相关监事拒不出席或者怠于出席会议导致无法满足会议召开的最低人数要求的，其他监事应当及时向监管部门报告。董事会秘书和证券事务代表应当列席监事会会议。监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面方式进行。监事会形成决议应当经全体监事过半数同意。

公司自创立大会至本招股说明书签署之日，共计召开了35次监事会。公司监事会严格按照《公司章程》规定召开，操作流程严格遵循公司监事会议事规则的相关规定。监事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，监事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的监督和制衡作用。

## （五）独立董事制度的建立及执行

### 1、本公司独立董事的设置情况

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等的规定，公司聘任刘纪鹏先生、陈美凤女士和杨海坤先生为独立董事，独立董事人数符合规定，刘纪鹏先生、陈美凤女士和杨海坤先生的简历详见“第八节董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”。

### 2、独立董事发挥作用的制度安排

《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司独立董事工作制度》经公司第三

届董事会第四次会议进行修订并审议通过,对本公司独立董事发挥应有的作用做如下制度安排:

第十九条为了充分发挥独立董事的作用,独立董事除具有国家相关法律、法规赋予董事的职权外,还具有以下特别职权:

(1) 重大关联交易(指公司拟与关联人达成的总额高于人民币300万元且高于公司最近经审计净资产值0.5%的关联交易)应由独立董事认可后,提交董事会讨论;独立董事做出判断,可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告,作为其判断的依据;

(2) 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所;

(3) 向董事会提请召开临时股东大会;

(4) 提议召开董事会;

(5) 在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

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。如上述提议未被采纳或相关职权不能正常行使,公司应将有关情况予以披露。经全体独立董事同意,独立董事可独立聘请外部审计机构和咨询机构,对公司的具体事项进行审计和咨询,相关费用由公司承担。

第二十条在公司董事会下设的战略、审计、提名、薪酬与考核委员会等专门工作机构中,独立董事在委员会成员中所占比例依据国家法律法规的规定确定。

第二十一条独立董事除履行上述职责外,还应当对下列事项向董事会或股东大会发表独立意见:

(1) 提名、任免董事;

(2) 聘任或解聘高级管理人员;

(3) 公司董事、高级管理人员年度薪酬的确定;

(4) 公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于300万元或高于公司最近经审计净资产值的5%的借款或其他资金往来,以及公司是否采取有效措施回收欠款;

(5) 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项;

(6) 《公司章程》规定的其它事项。

独立董事应当就上述事项以书面方式发表以下几类意见之一:同意;保留意见及其理由;反对意见及其理由;无法发表意见及其理由。如有关事项属于需要

披露的事项，公司应当将独立董事的意见予以公告，独立董事意见分歧无法达成一致时，董事会应当将各独立董事的意见分别披露。

### **3、独立董事实际发挥作用的情况**

本公司独立董事自当选以来，依照有关法律法规和《公司章程》勤勉尽职地履行权利和义务，对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。独立董事当选以来，根据有关规定对董事选举、聘任高级管理人员、公司关联交易等相关议案发表了独立意见。

## **(六) 董事会秘书制度的建立和执行**

公司第一届董事会第三次会议审议通过了《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事会秘书工作规则》。该工作规则规定了董事会秘书的任职资格、任命程序、主要职责等。公司第三届董事会第四次会议对《董事会秘书工作规则》进行修订并审议通过。依据最新相关法规，修订后的工作规则对董事会秘书的任职、工作职责、离任事项等进一步做出规定和完善。本公司董事会按制度聘请了董事会秘书并为董事会秘书开展日常工作创造了应有的条件。公司成立至今，董事会秘书依照有关法律法规和《公司章程》的规定勤勉尽职地履行了其职责。

## **二、公司最近三年及一期违法违规行为的情况**

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度。自成立至今，公司及董事、监事和高级管理人员严格按照相关法律法规及《公司章程》的规定开展经营，不存在重大违法违规行为。

## **三、公司最近三年及一期资金占用及违规担保情况**

报告期内，本公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情况。

本公司建立了严格的资金管理制度，目前不存在资金被控股股东及其控制的其他企业、实际控制人以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东及其控制的其他企业、实际控制人进行违规担保的情形。

## 四、内部控制制度有效性的自我评估和鉴证意见

### （一）本公司管理层对内部控制制度的评估意见

公司现行的内部控制制度较为完整、合理及有效，能够适应公司管理的要求和公司发展的需要，能够较好地保证公司会计资料的真实性、合法性、完整性，能够确保公司所属财产物资的安全、完整，能够严格按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。公司内部控制制度自制定以来，各项制度得到了有效的实施。随着公司不断发展的需要，公司的内控制度还将进一步健全和完善，并将在实际中得以有效的执行和实施。

### （二）注册会计师对内部控制制度的评价报告

安永华明对本公司与财务报表相关的内部控制制度进行了审核，并出具了安永华明（2019）专字第60468799\_B13号《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司内部控制审核报告》，该报告对于公司内部控制制度的结论性评价意见为：

“我们认为，于2019年6月30日中新集团在上述内部控制评估报告中所述与财务报表相关的内部控制在所有重大方面有效地保持了按照《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7号）建立的与财务报表相关的内部控制。”

## 第十节 财务会计信息

### 一、最近三年及一期经审计的财务会计报表

#### (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
<b>一、营业收入</b>	<b>3,595,979,595.66</b>	<b>3,458,785,165.46</b>	<b>4,045,695,202.34</b>	<b>6,507,446,383.92</b>
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) 母公司财务会计报表

### 中新集团母公司资产负债表

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	1,138,103,654.47	600,740,839.42	322,242,523.76	332,177,942.42
应收账款	79,336,417.08	94,893,776.50	145,213,643.47	73,061,341.42
预付款项	1,067,838.13	1,936,251.75	90,006.16	111,180.07
其他应收款	84,878,718.14	64,270,030.28	84,707,137.71	312,661,369.89
存货	3,409,398,479.52	3,148,398,721.71	2,971,713,937.20	3,313,033,883.81
一年内到期的长期应收款	12,639,900.25	13,741,958.56	11,942,722.55	10,255,978.68
其他流动资产	7,731,837.80	14,867,738.70	11,943,454.07	4,888,798.43
<b>流动资产合计</b>	<b>4,733,156,845.39</b>	<b>3,938,849,316.92</b>	<b>3,547,853,424.92</b>	<b>4,046,190,494.72</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	37,080,000.00	-	-
长期应收款	212,733,657.96	218,320,480.54	232,062,439.07	244,005,161.59
长期股权投资	2,929,171,471.84	3,358,815,962.23	3,473,097,776.62	3,460,809,862.45
其他非流动金融资产	29,370,019.84	-	-	-
投资性房地产	1,764,878,464.86	1,679,397,954.66	1,437,356,165.39	1,150,868,629.70
固定资产	121,716,493.11	124,059,915.62	186,171,584.39	166,808,947.51
在建工程	244,845,877.67	108,702,884.49	105,180,193.16	38,829,170.26
无形资产	23,098,170.18	23,560,396.34	86,158,367.50	87,976,955.56
长期待摊费用	187,000.00	192,500.00	203,500.00	552,044.32
递延所得税资产	202,511,613.42	202,963,321.19	200,714,720.87	172,217,251.12
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,528,512,768.88</b>	<b>5,753,093,415.07</b>	<b>5,720,944,747.00</b>	<b>5,322,068,022.51</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,261,669,614.27</b>	<b>9,691,942,731.99</b>	<b>9,268,798,171.92</b>	<b>9,368,258,517.23</b>

中新集团母公司资产负债表（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	910,000,000.00	700,000,000.00	745,000,000.00	675,000,000.00
应付票据	-	-	-	40,680,000.00
应付账款	391,407,608.82	426,686,728.67	654,001,098.50	751,014,929.85
预收款项	176,694,817.36	179,481,816.44	164,753,140.19	397,499,836.50
应付职工薪酬	25,147,145.51	40,962,852.50	36,192,423.96	35,465,349.75
应交税费	171,903,605.81	181,905,416.65	206,603,016.08	202,091,506.79
其他应付款	1,934,777,420.97	1,773,087,103.78	2,158,582,188.56	1,830,976,936.64
一年内到期的非流动负债	230,000,000.00	210,000,000.00	55,000,000.00	540,100,000.00
其他流动负债	30,151,716.21	27,969,185.35	23,760,657.76	24,842,590.54
<b>流动负债合计</b>	<b>3,870,082,314.68</b>	<b>3,540,093,103.39</b>	<b>4,043,892,525.05</b>	<b>4,497,671,150.07</b>
非流动负债：				
长期借款	775,400,000.00	820,900,000.00	752,900,000.00	739,900,000.00
递延收益	4,626,000.00	4,792,405.49	4,994,399.43	5,211,900.00
其他非流动负债	5,728,496.91	6,923,055.42	7,143,856.13	8,017,377.74
<b>非流动负债合计</b>	<b>785,754,496.91</b>	<b>832,615,460.91</b>	<b>765,038,255.56</b>	<b>753,129,277.74</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,655,836,811.59</b>	<b>4,372,708,564.30</b>	<b>4,808,930,780.61</b>	<b>5,250,800,427.81</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	353,477,248.71	353,477,248.71	353,477,248.71	353,477,248.71
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	3,504,665,785.85	3,216,785,350.94	2,443,276,729.71	2,135,437,471.39
<b>股东权益合计</b>	<b>5,605,832,802.68</b>	<b>5,319,234,167.69</b>	<b>4,459,867,391.31</b>	<b>4,117,458,089.42</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>10,261,669,614.27</b>	<b>9,691,942,731.99</b>	<b>9,268,798,171.92</b>	<b>9,368,258,517.23</b>

中新集团母公司利润表

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
<b>一、营业收入</b>	<b>454,977,573.69</b>	<b>784,656,176.88</b>	<b>1,222,867,568.45</b>	<b>1,979,617,825.92</b>
减：营业成本	204,749,104.31	376,037,376.96	671,329,359.50	1,168,374,759.20
税金及附加	30,089,436.97	78,143,127.93	120,131,969.40	252,271,108.43
销售费用	19,230,333.24	26,602,413.44	29,710,269.61	33,627,029.49
管理费用	28,924,500.26	56,956,738.00	61,319,910.33	50,318,192.67
财务费用	43,752,560.71	110,140,729.94	116,941,494.79	158,505,636.39
其中：利息费用	44,346,978.99	111,656,781.93	124,047,404.02	177,577,526.96
利息收入	1,124,240.43	4,000,116.37	5,352,823.16	22,008,173.70
加：其他收益	354,475.34	291,661.73	677,873.49	-
投资收益	191,718,683.51	756,641,442.20	182,737,313.16	138,484,454.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	53,683,903.65	-9,845,159.06	14,657,703.36	4,811,945.71
公允价值变动损失	-9,479,980.16	-	-	-
资产减值损失	-	346,393.43	-11,561,425.96	-162,007,814.36
资产处置收益/（损失）	-	-	-129,075.86	86,600.54
<b>二、营业利润</b>	<b>310,824,816.89</b>	<b>894,055,287.97</b>	<b>395,159,249.65</b>	<b>293,084,340.19</b>
加：营业外收入	850,102.00	731,964.03	893,252.77	1,956,160.53
减：营业外支出	328,046.65	553,873.97	301,632.17	10,385,707.06
<b>三、利润总额</b>	<b>311,346,872.24</b>	<b>894,233,378.03</b>	<b>395,750,870.25</b>	<b>284,654,793.66</b>
减：所得税费用	23,466,437.33	34,779,354.44	53,707,249.89	36,673,606.32
<b>四、净利润</b>	<b>287,880,434.91</b>	<b>859,454,023.59</b>	<b>342,043,620.36</b>	<b>247,981,187.34</b>
其他综合收益/（亏损）	-1,281,799.92	-87,247.21	365,681.53	452,881.17
<b>综合收益总额</b>	<b>286,598,634.99</b>	<b>859,366,776.38</b>	<b>342,409,301.89</b>	<b>248,434,068.51</b>

中新集团母公司现金流量表

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	490,796,214.44	895,948,926.07	955,566,536.91	1,909,417,738.42
收到的其他与经营活动有关的现金	77,563,862.29	120,913,072.94	279,285,992.94	176,746,001.93
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>568,360,076.73</b>	<b>1,016,861,999.01</b>	<b>1,234,852,529.85</b>	<b>2,086,163,740.35</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	421,719,936.20	631,071,708.12	452,515,876.99	533,124,931.37
支付给职工以及为职工支付的现金	62,097,637.76	88,186,408.40	82,283,515.79	82,382,795.02
支付的各项税费	86,886,558.68	173,880,173.10	247,879,802.97	301,788,953.28
支付的其他与经营活动有关的现金	81,627,444.25	149,846,117.86	301,489,707.30	235,133,637.02
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>652,331,576.89</b>	<b>1,042,984,407.48</b>	<b>1,084,168,903.05</b>	<b>1,152,430,316.69</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-83,971,500.16</b>	<b>-26,122,408.47</b>	<b>150,683,626.80</b>	<b>933,733,423.66</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	599,283,175.00	16,300,000.00	375,000,000.00	545,500,000.00
取得投资收益收到的现金	138,034,779.86	772,997,211.89	175,448,503.30	162,629,439.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,860.00	450.00	63,505.34	168,612.55
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>737,319,814.86</b>	<b>789,297,661.89</b>	<b>550,512,008.64</b>	<b>708,298,052.18</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	233,672,796.01	182,025,091.04	319,720,949.28	147,451,633.14
投资支付的现金	119,046,700.00	132,311,100.00	129,060,000.00	305,370,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>352,719,496.01</b>	<b>314,336,191.04</b>	<b>448,780,949.28</b>	<b>452,821,633.14</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>384,600,318.85</b>	<b>474,961,470.85</b>	<b>101,731,059.36</b>	<b>255,476,419.04</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	1,422,400,000.00	3,008,000,000.00	2,355,000,000.00	2,380,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,422,400,000.00</b>	<b>3,008,000,000.00</b>	<b>2,355,000,000.00</b>	<b>2,380,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	1,129,900,000.00	3,022,000,000.00	2,473,100,000.00	3,425,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,444,132.84	155,782,107.50	140,896,577.51	189,085,738.47
支付的其他与筹资活动有关的现金	331,056.52	592,761.45	200,129.80	283,856.42
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,185,675,189.36</b>	<b>3,178,374,868.95</b>	<b>2,614,196,707.31</b>	<b>3,614,969,594.89</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>236,724,810.64</b>	<b>-170,374,868.95</b>	<b>-259,196,707.31</b>	<b>-1,234,969,594.89</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	9,078.81	33,954.24	2,174.36	5,563.90
<b>五、现金及现金等价物净增加/（减少）额</b>	<b>537,362,708.14</b>	<b>278,498,147.67</b>	<b>-6,779,846.79</b>	<b>-45,754,188.29</b>
加：年/期初现金及现金等价物余额	600,669,990.38	322,171,842.71	328,951,689.50	374,705,877.79
<b>六、年/期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,138,032,698.52</b>	<b>600,669,990.38</b>	<b>322,171,842.71</b>	<b>328,951,689.50</b>

## 二、审计意见类型

### (一) 审计意见

本公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 6 月 30 日的合并和母公司资产负债表，2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月的合并和母公司利润表、股东权益变动表、现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了安永华明（2019）审字第 60468799\_B26 号无保留意见的审计报告。

### (二) 关键审计事项

安永华明对本公司本次审计的关键审计事项如下：

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<b>存货可变现净值的估计</b>	
<p>2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，发行人已完工开发产品以及在开发成本的账面价值分别为人民币 6,092,111,205.09 元、人民币 8,195,705,577.81 元、人民币 7,935,649,410.85 元、人民币 7,929,229,545.31 元，占合并资产总额的 28.80%、36.36%、35.78%、40.33%，对合并财务报表影响重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。发行人依据存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额估计存货的可变现净值。由于存货对发行人资产的重要性以及存货可变现净值估计过程的复杂性，且在估计存货可变现净值过程中管理层需运用重大判断和估计，安永华明将发行人对存货可变现净值的估计识别为关键审计事项。</p>	<p>安永华明就存货可变现净值估计的审计程序包括：评价发行人与存货可变现净值估计相关的关键内部控制设计和运行的有效性。参考可比项目或已预售项目的销售情况，评价发行人对预计售价所作出的估计；搜集公开市场资料，分析行业宏观政策及经济形势，评价相关政策对发行人存货预计售价的影响。将估计达到完工状态时将要发生的建造成本与最新预算进行比较，并将每年已发生的实际建造成本与原预算进行比较；同时，对重要存货项目进行监盘，观察其数量及状态，结合项目状态，评价发行人预计总成本的合理性。安永华明还根据历史经验以及发行人所处的税务环境，评价发行人对存货项目预计销售费用以及相关税费所作估计的合理性。此外，对存在存货跌价损失风险的项目，安永华明还进一步利用内部专家的工作，评价发行人采用的与可变现净值相关的计算方法、预计售价等关键估计和假设的合理性。安永华明还对各项目毛利水平进行分析性复核，结合对重要存货项目的监盘，判断项目是否存在长期滞销或</p>

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
	者毛利率异常的情况。另外，安永华明检查了发行人财务报表附注中相关披露的充分性和完整性。
<b>土地增值税的计提</b>	
<p>发行人应缴纳的主要税项之一为土地增值税。发行人销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，发行人需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的时候，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。发行人在土地增值税清算时，实际缴付税金可能与发行人预估的金额存在差异。2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，发行人应交土地增值税分别为人民币 821,062,591.00 元、人民币 545,823,262.02 元、人民币 747,339,776.27 元、人民币 685,056,747.66 元，占合并负债总额的 9.17%、4.65%、6.03%、6.26%。由于土地增值税的计提对合并财务报表影响重大，且该过程涉及重大的管理层判断和估计，包括对相关税务法规的理解和应用以及对各地方税务局实务做法的综合考虑，安永华明将发行人土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>安永华明就土地增值税计提的审计程序包括：评价发行人与计提土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；基于安永华明的经验、知识和对各地方税务主管机构相关税法应用的实务操作的理解以及利用安永华明内部税务专家的工作，评价发行人对销售物业取得的收入和可扣除项目金额的估计；同时，安永华明重新计算发行人计提的土地增值税，并将安永华明的计算结果与发行人所记录的金额进行比较；此外，对于已完成土地增值税清算的项目，安永华明复核了相关项目的土地增值税清算报告，并与发行人以前年度作出的判断和假设进行比对，评价发行人作出的假设和判断的合理性以及准确性。另外，安永华明检查了发行人财务报表附注中相关披露的充分性和完整性。</p>
<b>收益分成模式土地一级开发项目的预计总成本的估计</b>	
<p>2019 年 1-6 月、2018 年度、2017 年度、2016 年度，发行人采取收益分成开发模式的土地一级开发收入为人民币人民币 332,494,596.09 元、人民币 778,949,430.11 元、人民币 680,595,610.72 元、人民币 455,028,603.32 元，占合并营业收入的 9.25%、22.52%、16.82%、6.99%，对合并财务报表影响重大。发行人根据已发生成本占预计总成本的比例计算确认收益分成模式下的土地一级开发收入，此过程涉及发行人对预计总成本的估计。项目的预计总成本系发行人一项重要会计估计，发行人随着土地开发进度对预计总成本进行必要的重估及修正，该等估计的变化将会影响土地开发完工进度，进而影响变化当年及以后年度的收入确认金额。由于收益分成开发模式的土地一</p>	<p>安永华明就收益分成模式土地一级开发项目的预计总成本估计的审计程序包括：评价与项目预计总成本估计相关的关键内部控制的设计及运行的有效性。同时，获取并复核发行人采用收益分成模式开发的土地一级开发项目的预算，以及据此确定的项目预计总成本，将各项目的预算与预计总成本进行比较，根据各项目预算以及各成本明细分析，评价预计总成本的合理性；获取项目实际累计投入明细，通过审计抽样的方法，查看工程合同，监理报告，完工进度等，评价发行人账面记录的已发生成本金额的准确性，并将其与预计总成本明细进行比较，评价是否存在需要对预计总成本进行调整的事项。此外，</p>



关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
级开发收入对合并财务报表影响重大且计算确认收入时所使用的预计总成本涉及重大会计估计,安永华明将发行人收益分成模式土地一级开发项目的预计总成本的估计识别为关键审计事项。	安永华明还实地查看土地一级开发项目整体施工进度以及土地状态,以复核实际工程量是否与发行人账面记录情况一致。另外,安永华明检查了发行人财务报表附注中相关披露的充分性和完整性。

### 三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

#### (一) 财务报表编制的基础及遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表按照财政部颁布的《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(统称“企业会计准则”)编制。

本公司财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 6 月 30 日的合并及公司的财务状况以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月的合并及公司的经营成果和现金流量。

本公司财务报表以持续经营为基础列报。

#### (二) 合并财务报表的范围

截至 2019 年 6 月 30 日,纳入本公司合并会计报表范围的子公司共有 26 家,各子公司主要情况如下:

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本/开办资本(万元)	本公司投资额(万元)	持股比例	
						直接	间接
1	中新智地	苏州	房地产开发	120,000	106,600	88.83%	-
2	和乔物业	苏州	物业管理	531.212	398.409	-	75%
3	中新教育	苏州	咨询服务	500	500	90%	10%
4	和顺商业	苏州	商品销售	25,000	25,000	-	100%
5	张家港中新	张家港	房地产开发	3,000	2,700	-	90%
6	中新公用	苏州	公用服务	121,000	60,500	50%	-
7	中新能源	苏州	市政服务	7,111	4,000	-	56.25%
8	中新华园	苏州	房地产开发	20,000	20,000	-	100%
9	中新宿迁	宿迁	土地一级开发	1,000	1,000	100%	-
10	中法环境	苏州	市政服务	15,200	7,752	-	51%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本/开办资本 (万元)	本公司投资额 (万元)	持股比例	
						直接	间接
11	中新苏通	南通	土地一级开发	50,000	25,500	51%	-
12	东吴热电	苏州	热电联产及销售	15,278	7,926	-	51.88%
13	东吴销售	苏州	销售蒸汽	50	50	-	100%
14	中新环技	苏州	污水处理	18,500	9,435	-	51%
15	吴江中新	吴江	房地产开发	3,000	3,000	-	100%
16	和合酒店	苏州	酒店管理咨询	500	500	-	100%
17	中新苏滁	滁州	土地一级开发	80,000	44,800	56%	-
18	中新海虞	常熟	土地一级开发	30,000	21,000	70%	-
19	华之相	苏州	房地产开发	5,000	4,750	-	95%
20	中新凤凰	张家港	土地一级开发	12,000	9,600	80%	-
21	木渎置地	苏州	房地产开发	3,000	1,800	-	60.00%
22	太湖中法	苏州	市政服务	4,000	2,040	-	51.00%
23	苏伊士环技	苏州	市政服务	11,700	5,967	-	51.00%
24	中新曜昂	苏州	环境修复	2,000	1,020	-	51.00%
25	苏滁产城	滁州	房屋租赁	<b>21,000</b>	<b>14,700</b>	-	70.00%
26	中新嘉善	嘉善	土地开发	196,000	99,960	51%	-

### (三) 报告期内合并范围的变化情况

#### 1、2016 年度合并报表范围的变化情况

##### (1) 2016 年度因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	持有权益比例	设立时间
太湖中法	51%	2016 年 3 月 28 日

##### (2) 2016 年度因收购或增资而纳入合并报表的子公司

无。

##### (3) 2016 年度因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

本公司子公司中新公用与中车建设工程有限公司（以下简称“中车工程”）于 2016 年 8 月 11 日签订产权转让合同，中新公用将其持有的市政工程 100% 股权转让给中车工程，转让对价为人民币 137,732,985.56 元。中车工程已于 2016 年 8 月 17 日付清所涉全部转让款且由产权交易所当日出具成交确认书，故自 2016 年 8 月 17 日起，本公司不再将市政工程纳入合并范围。

## 2、2017 年度合并报表范围的变化情况

### (1) 2017 年度因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	持有权益比例	设立时间
苏伊士环技	80%	2017 年 1 月 25 日
和瑞地产	51%	2017 年 12 月 12 日

### (2) 2017 年度因收购或增资而纳入合并报表的子公司

无。

### (3) 2017 年度因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

本公司子公司中新公用与南通百臻建设工程有限公司（以下简称“百臻建设”）于 2017 年 4 月 18 日签订产权转让合同，中新公用将持有的苏通市政 65% 股权转让给百臻建设，转让对价为人民币 7,917,500.00 元。百臻建设已付清所涉全部转让款且于 2017 年 5 月 5 日由产权交易所当日出具成交确认书，故自 2017 年 5 月 5 日起，本公司不再将苏通市政纳入合并范围。

## 3、2018 年度合并报表范围的变化情况

### (1) 2018 年度因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	持有权益比例	设立时间
中新曜昂	51.00%	2018 年 6 月 22 日
苏滁产城	70.00%	2018 年 7 月 31 日
中新嘉善	51.00%	2018 年 12 月 29 日

### (2) 2018 年度因收购或增资而纳入合并报表的子公司

无。

### (3) 2018 年度因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

本公司之子公司中新乐余于 2018 年 4 月 3 日经张家港市市场监督管理局核准完成注销，注销日为 2018 年 4 月 3 日，中新乐余于注销日的账面净资产为人民币 16,159,265.95 元，本公司不再将中新乐余纳入合并范围。

本公司之子公司苏宿市政于 2018 年 10 月 11 日经宿迁市工商行政管理局核

准完成注销，注销日为 2018 年 10 月 11 日，苏宿市政于注销日的账面净资产为人民币 18,753,813.33 元，本公司不再将苏宿市政纳入合并范围。

本公司之子公司华园恒升于 2018 年 12 月 17 日经苏州工业园区市场监督管理局核准完成注销，注销日为 2018 年 12 月 17 日，华园恒升于注销日的账面净资产为人民币 55,186,094.04 元，本公司不再将华园恒升纳入合并范围。

本公司之子公司华园东方于 2018 年 12 月 18 日经苏州工业园区市场监督管理局核准完成注销，注销日为 2018 年 12 月 18 日，华园东方于注销日的账面净资产为人民币 3,075,531.42 元，本公司不再将华园东方纳入合并范围。

#### **4、2019 年 1-6 月合并报表范围的变化情况**

(1) 2019 年 1-6 月因新设而纳入合并报表的子公司

无。

(2) 2019 年 1-6 月因收购或增资而纳入合并报表的子公司

无。

(3) 2019 年 1-6 月因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

本公司子公司中新智地与苏州恒珏于 2019 年 6 月 6 日签订产权转让合同，将其持有的吴中置地 100% 股权转让给苏州恒珏，转让价格为评估价人民币 32,589.87 万元。该股权转让已于 2019 年 6 月 12 日完成股权交割及工商变更手续，苏州恒珏于 2019 年 6 月 14 日付清全部转让款，故自 2019 年 6 月 12 日起，本公司不再将吴中置地纳入合并范围。

本公司子公司中新智地与苏州万科于 2019 年 6 月 6 日签订产权转让合同，将其持有的和瑞地产 51% 股权转让给苏州万科，转让价格为评估价人民币 2,196.56 万元。该股权转让已于 2019 年 6 月 14 日完成股权交割及工商变更手续，苏州万科于 2019 年 6 月 14 日付清全部转让款，故自 2019 年 6 月 14 日起，本公司不再将和瑞地产纳入合并范围。

## 四、重要会计政策和会计估计

报告期内，本公司财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的主要会计政策和会计估计编制。

### （一）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### （二）记账本位币

本公司记账本位币和编制财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

### （三）企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2、非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益的，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。

#### （四）合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本公司内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本公司对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本公司重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易区分是否丧失控制权进行相应的会计处理。不丧失控制权的，少数股东权益发生变化作为权益性交易处理。丧失控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期投资收益；存在对该子公司的商誉的，在计算确定处置子公司损益时，扣除该项商誉的金额；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

## （五）合营安排

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关

资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

## **（六）现金及现金等价物**

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## **（七）外币业务和外币报表折算**

### **1、外币交易**

本公司对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### **2、境外经营的折算**

对于境外经营，本公司在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。



## （八）存货

存货包括开发成本、开发产品、工程施工、原材料和低值易耗品。

存货按照成本进行初始计量。

开发成本和开发产品主要包括土地取得成本、前期开发费用、工程建筑成本、基础设施成本、配套设施成本、资本化利息以及与工程相关的其他费用等。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，转入商品房等可售物业的成本。

工程施工按累计已发生的工程施工成本和累计已确认的毛利（亏损）减已办理结算的价款金额及合同预计损失准备列示。工程施工成本包括在施工过程中发生的人工费、材料费、机械使用费、其他直接费用、间接费用等。

除上述之外的其他存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

除原材料和低值易耗品外的存货日常核算采用个别计价法，原材料的日常核算采用加权平均法，低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原则上按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

本公司根据实际情况估计单项建造合同总成本，若单项建造合同预计总成本将超过其预计总收入，则提取合同预计损失准备，计入当期损益。

## （九）长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账

面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一

起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵消与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价

值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。丧失控制权的，在个别财务报表中，对于剩余股权，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，确认为长期股权投资，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理；否则，确认为金融工具，在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## （十）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧或摊销采用年限平均法计提，使用寿命、预计净残值率及年折旧/（摊销）率如下：

项目	使用寿命	估计净残值	年折旧/（摊销）率
土地使用权	50年	0%	2%
房屋及建筑物	10~25年	0~10%	3.6~10%

## （十一）固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

项目	使用寿命	估计净残值	年折旧率
房屋及建筑物	20~35年	0~10%	2.57~5%

项目	使用寿命	估计净残值	年折旧率
固定资产装修	5~25年	0~10%	3.6~20%
机器设备及管网	3~20年	5~10%	4.5~31.7%
运输设备	5~10年	3~10%	9~19.4%
办公及其他设备	5~10年	3~10%	9~19.4%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

## （十二）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产、存货（开发产品）或投资性房地产。

## （十三）无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

无形资产	使用寿命
软件	5~10年
土地使用权	40~50年
其他	10年

本公司取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必

要时进行调整。

## （十四）金融工具

### 1、自 2019 年 1 月 1 日起适用

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

#### （1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

①收取金融资产现金流量的权利届满；

②转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或者现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

#### （2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接

计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款及应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。

只有能够消除或显著减少会计错配时，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产。

企业在初始确认时将某金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能在初始确认后重新指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## ②其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

## （4）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款投资进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，选择迁徙模型法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著



增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

关于本公司对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设如下：

#### ①信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等流动性风险

#### ②已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

### ③预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以迁徙模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

- 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

本公司无重大已逾期但未减值金融资产。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

#### （5）金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### （6）金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## 2、2016 年度、2017 年度及 2018 年度

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

#### （1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

①收取金融资产现金流量的权利届满；

②转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将

收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或者现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

## （2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：①取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；③属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

### ②持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

### ③贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

### ④可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或者利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

## (3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明

企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

## ②其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### (4) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### (5) 金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来回收的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本公司，则转销贷款和应收款项以及与其相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具

有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本公司根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

#### （6）金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## （十五）应收款项

本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下：

本公司对单项金额重大及单项金额不重大的应收款项坏账准备确认标准、计提方法如下：

### ①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大（人民币 300 万元以上）的应收款项，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失。单项金额重大的应收款项按个别方式评估减值损失；

### ②单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。

本公司将单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产）包括在类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试，考虑如下：

本公司的应收款项主要包括应收本公司关联方、政府部门及合作方、保证金、定金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账，所以按信用风险特征组合的金融资产也不需要计提坏帐。

本公司 2019 年 1 月 1 日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见“（十四）金融工具”部分自 2019 年 1 月 1 日起适用的“金融工具减值”政策。

## （十六）借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本



化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货（开发成本）等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- 1、资产支出已经发生；
- 2、借款费用已经发生；
- 3、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- 1、专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- 2、占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

## （十七）资产减值

本公司对除存货、递延所得税资产、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末都进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现

现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十八）长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

项目	摊销期
驳岸、基建工程	20年
其他	5-20年

## （十九）维修基金

本公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入其他应付款，在办理房产登记时支付给相关房地产管理部门专户存放，专项用于商品房公共部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

## （二十）质量保证金

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。质量保证金通过“应付账款”科目核算。

## （二十一）预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- 1、该义务是本公司承担的现时义务；
- 2、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- 3、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## （二十二）收入

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

### 1、商品房销售收入

商品房销售在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格，与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方，不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权，相关的价款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品房有关的成本能够可靠地计量时，确认商品房销售收入的实现。销售商品房收入金额，按照与买方的合同或协议价款确定。

### 2、土地一级开发收入

对于采取收益分成开发模式下的土地一级开发业务，在同时满足下列条件的前提下，按已发生的各项相关成本占预计总成本的比例计算确认收入：（1）国土

资源管理部门已与土地使用权受让方签订了《国有土地使用权出让合同》；（2）相关的价款已经收到或取得了收款的证据；（3）与土地一级开发有关的已发生的成本能够可靠地计量，将发生的成本能够可靠地估计。

对于采取成本加成开发模式的土地一级开发业务，在同时满足下列条件的前提下，本公司按完工百分比法确认该等收入：（1）与合同相关的经济利益很可能流入企业；（2）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

### 3、销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

### 4、提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本公司以已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

### 5、建造合同收入

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认合同收入和合同费用；否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计，是指与合同相关的经济利益很可能流入本公司，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；就固定造价合同而言，还需满足下列条件：合同总收入能够可靠地计量，且合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。本公司以累计实际发生的合同成本占合

同预计总成本的比例确定合同完工进度。合同总收入金额，包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

#### 6、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率确认。

#### 7、租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 8、股利收入

股利于股东确立了收取款项的权利时确认为投资收益。

### **(二十三) 政府补助**

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

政府补助按照总额法确认计量。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

## （二十四）租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### 1、作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 2、作为经营租赁出租人

经营租赁租金收入的确认原则详见上文“收入”部分中对经营租赁收入的确认和计量原则的表述。

### 3、作为融资租赁出租人

融资租出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## （二十五）职工薪酬

职工薪酬，指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬和离职后福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### 1、短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 2、离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

## （二十六）所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

1、应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

1、可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来

期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## （二十七）利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

## （二十八）公允价值计量

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量其他债权投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整



体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## （二十九）重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

### 1、判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

#### ①经营租赁与融资租赁的划分

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除融资租赁以外的租赁为经营租赁。满足下列标准之一的，即应认定为融资租赁：

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可合理地确定承租人将会行使这种选择权；

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

D、承租人租赁开始日的最低租赁付款额的现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日最低租赁收款额的现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

#### ②经营租赁——作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为,根据租赁合同的条款,本公司保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬,因此作为经营租赁处理。

### ③投资性房地产与自用房地产、存货的划分

本公司将为赚取租金或资本增值,或者两者兼有而持有的房地产项目作为投资性房地产核算,而为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产项目则作为自用房地产核算。同时,对于在正常经营过程中销售的或为销售而正在开发的商品房和土地则作为存货核算。

### ④业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本公司管理金融资产业务模式,在判断业务模式时,本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时,本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

### ⑤合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征,需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时,包含对货币时间价值的修正进行评估时,需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产,需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

## 2、估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源,可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

### ①金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时,本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

### ②递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税所得额发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### ③坏账准备

本公司采用备抵法核算坏账损失，对于年/期末的应收款项，按个别方式进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

### ④存货跌价准备

于每个资产负债表日，房地产开发成本、房地产开发产品的可变现净值低于其成本的，本公司计提存货跌价准备。本公司依据存货的估计售价（参考可比项目或已预售项目的销售情况）减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额估计存货的可变现净值。

于每个资产负债表日，本公司根据实际情况估计单项建造合同总成本，若单项建造合同预计总成本将超过其预计总收入，则提取合同预计损失准备，计入当期损益。

### ⑤投资性房地产减值准备

于每个资产负债表日，投资性房地产的可回收金额低于其成本的，本公司计提投资性房地产减值准备。本公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的可回收金额。

### ⑥除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现

现金流量的现值。

#### ⑦固定资产的可使用年限和残值

本公司对固定资产在考虑其残值后，在预计使用寿命内计提折旧。本公司定期审阅相关资产的预计使用寿命和残值，以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。资产使用寿命和残值是本公司根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变、市况变动及实际损耗情况而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧费用进行调整。

#### ⑧投资性房地产的可使用年限和残值

本公司对投资性房地产在考虑其残值后，在预计使用寿命内计提折旧/摊销。本公司定期审阅相关资产的预计使用寿命和残值，以决定将计入每个报告期的折旧/摊销费用数额。资产使用寿命和残值是本公司根据对同类资产的已往经验并结合预期的市况变动及实际损耗情况而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧/摊销费用进行调整。

#### ⑨土地一级开发项目的预计总成本

本公司根据各项已发生成本占预计总成本的比例计算确认收益分成模式下的土地一级开发收入。管理层随着土地开发进度对预计总成本进行必要的重估及修正，该等估计的变化将会影响土地开发完工进度，进而影响变化当年及以后年度的收入确认金额。

#### ⑩土地增值税

本公司需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的时候，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。本公司在土地增值税清算时，实际缴付税金可能与贵集团预估的金额存在差异。

### （三十）会计政策和会计估计变更

#### 1、会计政策变更

##### （1）新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》以及《企业会计准则第37

号——金融工具列报》(统称“新金融工具准则”)。本公司自 2019 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理,根据衔接规定,对可比期间信息不予调整,首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个主要的计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,以及贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的某些基金投资,其收益取决于标的资产的收益率。本公司于 2019 年 1 月 1 日之前将其分类为可供出售金融资产。2019 年 1 月 1 日之后,本公司分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付,因此将该等基金投资重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,列报为其他非流动金融资产。

本公司于 2019 年 1 月 1 日之后将持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,列报为其他非流动金融资产。

在首次执行日,金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下:

合并口径:

单位:元

项目	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本 (贷款和应收款)	1,250,000.00	摊余成本	1,250,000.00
应收账款	摊余成本 (贷款和应收款)	206,800,191.22	摊余成本	206,800,191.22
股权投资	以公允价值计量且其变动计入当期损益债务工具(可供出	7,080,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益债务工具(准则要求)	7,080,000.00

	售金融资产)			
	以成本法计量的权益工具(可供出售金融资产)	123,160,504.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	239,690,492.06

母公司口径:

项目	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本(贷款和应收款)	94,893,776.50	摊余成本	94,893,776.50
股权投资	以公允价值计量且其变动计入当期损益债务工具(可供出售金融资产)	7,080,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益债务工具(准则要求)	7,080,000.00
	以成本法计量的权益工具(可供出售金融资产)	30,000,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益(准则要求)	30,000,000.00

在首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表:

合并口径:

项目	按原金融工具准则列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值 2019年1月1日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具:				
-可供出售金融资产	-	-	-	-
按原金融工具准则列示的余额	7,080,000.00	-	-	-
减:转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益(新金融工具准则)	-	-7,080,000.00	-	-
以成本法计量的权益工具:				
-可供出售金融资产	-	-	-	-
按原金融工具准则列示的余额	123,160,504.00	-	-	-
减:转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益(新金融工具准则)	-	-123,160,504.00	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
其他非流动金融资产:				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加:转入自可供金融资产(原金融工具准则)	-	130,240,504.00	-	-
重新计量	-	-	116,529,988.06	-

项目	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2019年1月1日
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	246,770,492.06

母公司口径：

项目	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2019年1月1日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具：				
-可供出售金融资产	-	-	-	-
按原金融工具准则列示的余额	7,080,000.00	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益（新金融工具准则）	-	-7,080,000.00	-	-
以成本法计量的权益工具：	-	-	-	-
-可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的余额	30,000,000.00	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益（新金融工具准则）	-	-30,000,000.00	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
其他非流动金融资产：				
按原金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
加：转入自可供金融资产（原金融工具准则）	-	37,080,000.00	-	-
重新计量	-	-	-	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	37,080,000.00

在首次执行日，原金融资产减值准备 2018 年 12 月 31 日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

合并口径：

项目	按原金融工具准则 计提损失准备/按 或有事项准则确认 的预计负债	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准则）/ 以摊余成本计量的金融资产（新金融工具准则）	-	-	-	-

项目	按原金融工具准则 计提损失准备/按 或有事项准则确认 的预计负债	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
应收账款	726,280.32	-	-	726,280.32
其他应收款	50,000.00	-	-	50,000.00
小计	<b>776,280.32</b>	-	-	<b>776,280.32</b>

母公司口径：

项目	按原金融工具准则 计提损失准备/按 或有事项准则确认 的预计负债	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准则）/ 以摊余成本计量的金融资产（新金融 工具准则）	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-
小计	-	-	-	-

## （2）税费列报方式变更

本公司于 2016 年按照《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号）的要求，将利润表中“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目；企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起发生的，列示于“税金及附加”项目，不再列示于“管理费用”项目；2016 年 5 月 1 日之前发生的除原已计入“营业税金及附加”项目的与投资性房地产相关的房产税和土地使用税外，仍列示于“管理费用”项目。“应交税费”科目的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额，于 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日由资产负债表中的“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”及“其他非流动资产”列示。“应交税费”科目的“待转销项税额”等明细科目的贷方余额，于 2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日由资产负债表中的“应交税费”重分类至“其他流动负债”及“其他非流动负债”列示。由于上述要求，2019 年 1-6 月、2018 年度、2017 年度、2016 年度的“税金及附加”项目以及“管理



费用”项目、2019年6月30日、2018年12月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的“应交税费”项目、“其他流动资产”项目、“其他非流动资产”项目、“其他流动负债”项目之间列报的内容有所不同，但对2019年1-6月、2018年度、2017年度、2016年度的合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

### （3）资产处置损益列报方式变更

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）要求，本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本公司相应追溯重述了2017年度和2016年度的利润表。该会计政策变更对合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

### （4）政府补助列报方式变更

根据《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》（财会[2017]15号）要求，本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报；按照该准则的衔接规定，本公司对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日（2017年6月12日）之间新增的政府补助根据本准则进行调整。2019年1-6月、2018年度、2017年度和2016年度的“其他收益”、“营业利润”以及“营业外收入”项目列报的内容有所不同，但对合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

### （5）财务报表格式变更

根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，本公司将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据和应收账款”项目，将“应收股利”及“应收利息”归并至“其他应收款”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据和应付账款”项目；在利润表中，财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；本公司相应追溯重述了比较期报表。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及

“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；本公司相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

## 2、会计估计变更

报告期内，本公司无重大会计估计变更。

## 五、非经常性损益

### （一）本公司非经常性损益基本情况介绍

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合同支付解约赔偿金 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

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度	与资产/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	-

## （二）报告期本公司非经常性损益主要来源的成因分析

### 1、政府补贴的标准、依据

#### （1）企业发展引导资金

为优化服务业发展的外部环境、促进服务业实现跨越式发展，根据张家港市经济开发区张委发[2005]18号《关于加快发展服务业的若干政策措施》，鉴于张家港中新对张家港市服务业发展所作出的贡献，张家港市委于2015年度给予基础设施补助7.00万元，于2017年度计入其他收益20.00万元，于2018年度计入其他收益5.00万元，于2019年1-6月计入其他收益5.00万元。

#### （2）太湖水污染治理专项资金

根据江苏省发改委、江苏省财政厅、江苏省太湖办等共同批准，为支持发行人对于太湖水污染的治理，由苏州市环境保护局给予发行人污泥干化及污泥混烧技术运用推广专项补助，以及2013年新增由苏州市发展和改革委员会根据《关于下达太湖治理第六期第二批/第七期第一批省级专项资金项目计划安排的通知》划拨给发行人的污水综合处理厂一期工程专项资金，发行人于2016年度计入营业外收入的专项资金305.62万元，于2017年度计入其他收益的专项资金327.12万元，于2018年度计入其他收益的专项资金325.62万元，于2019年1-6月计入其他收益的专项资金162.81万元。

#### （3）企业污染减排支持资金

为推进园区生态示范区的建设，苏州工业园区环境保护局对照节能减排和资源再生利用方面做出突出成绩的单位给予补助。根据苏州工业园区环境保护局

《关于环保引导资金补助的函》，发行人的污泥干化工程为苏州工业园区生态环境亮点工程，苏州工业园区环境保护局于 2010 年给予环保专项补助，作为递延收益后根据受益期逐步计入当期损益，于 2016 年度计入营业外收入 114.42 万元，于 2017 年度计入其他收益 114.42 万元，于 2018 年度计入其他收益 114.42 万元，于 2019 年 1-6 月计入其他收益 57.21 万元。

#### （4）三河三湖水污染防治专项资金

为改善太湖流域水质及生态环境，国家对位于三河三湖流域符合条件的企业给予防治补助。根据江苏省财政厅办公室《关于下达 2010 年度中央三河三湖水污染防治财政专项补助资金项目（太湖流域）预算指标的通知》，发行人为符合获取防治补助条件的企业，江苏省财政厅于 2010 年给予三河三湖水污染防治专项资金，作为递延收益根据收益期逐步进入当期损益，于 2016 年度计入营业外收入 53.33 万元，于 2017 年度计入其他收益 53.33 万元，于 2018 年度计入其他收益 95.33 万元，于 2019 年 1-6 月计入其他收益 47.67 万元。

#### （5）高新技术产业发展基金（租赁商户信息平台补助）

为促进苏州工业园区高新技术产业的发展，根据《苏州工业园区科技计划项目配套资助操作管理细则》，中新智地基于“筑家会”客户服务平台开发项目申请获得苏州工业园区科技发展局发放的高新产业发展资金，于 2016 年度计入营业外收入 13.67 万元，于 2017 年度计入其他收益 13.67 万元，于 2018 年度计入其他收益 13.67 万元，于 2019 年 1-6 月计入其他收益 6.84 万元。

#### （6）节能补贴

根据《江苏省省级建筑节能专项引导资金绩效考核暂行办法》（苏建科[2009]307 号），2016 年公司本部“中新大厦可再生能源利用”项目完成并验收合格，取得剩余补贴款 50 万元，计入营业外收入。根据《关于省级建筑节能示范区引导资金验收结果的公示（2016 年第二批）》，中新智地开发的置地大厦通过验收取得专项引导资金 30 万元，计入营业外收入。

#### （7）绿色建筑奖励

根据《苏州工业园区规划建设局、财政局关于下达 2014 年度中新生态科技城省级建筑节能与绿色建筑示范区专项引导资金（第一批）的通知》，本公司开发的中新科技大厦以及中新科技城人才公寓二期符合示范区优秀绿色建筑奖励

标准，苏州工业园区建设局、财政局给予本公司相关奖励，于 2016 年度计入营业外收入 11.09 万元，于 2017 年度计入其他收益 7.75 万元，于 2018 年度计入其他收益 6.20 万元，于 2019 年 1-6 月计入其他收益 9.64 万元。

(8) 即征即退污泥增值税

自 2015 年 7 月 1 日起，本公司下属子公司中法环境提供的湿污泥处置收入属于《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知中污泥处理即征即退增值税的范围。据此，于 2015 年度计入营业外收入 158.69 万元，于 2016 年度计入营业外收入 479.85 万元，于 2017 年度计入其他收益 1,111.99 万元，于 2018 年度计入其他收益 1,495.27 万元，于 2019 年 1-6 月计入其他收益 623.64 万元。

(9) 污泥干化处置补贴

根据“苏园市政集呈[2015]035 号”《关于将园区污泥干化处置项目财政补贴直接支付给苏州工业园区中法环境技术有限公司的申请》，本公司下属子公司中法环境获得园区管委给予的污泥干化处置补贴，于 2016 年度计入营业外收入 3,746.40 万元，于 2017 年度计入其他收益 4,700.00 万元，于 2018 年度计入其他收益 4,550.00 万元，于 2019 年 1-6 月计入其他收益 1,555.61 万元。

(10) 污泥处置引导资金

根据“苏财建[2017]135 号”《关于下达 2017 年第一批城镇基础设施建设引导资金预算指标的通知》，本公司下属子公司太湖中法获得相城区水务局、财政局、城管局给予的相城区污泥处置及资源利用项目一期工程改扩建项目补助金，于 2019 年 1-6 月计入其他收益 17.86 万元。

(11) 增值税加计扣除

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，2019 年 4 月 1 日起，本公司下属生产、生活性服务业子公司按照可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额，增值税加计扣除于 2019 年 1-6 月计入其他收益 23.64 万元。

**2、非流动资产处置情况**

报告期内，公司非流动资产处置收益明细如下：

单位：元

项目	2019年1-6月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	-----------	---------	---------	---------

项目	2019年1-6月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
固定资产处置收益/（损失）	3,652,615.69	2,902,341.02	-1,109,526.85	85,359.57
长期股权投资处置收益/（损失）	123,853,715.40	20,879,154.09	-	-4,729,499.97
处置子公司收益/（损失）	215,214,276.50	-	3,212,294.55	51,159,979.36
总计	<b>342,720,607.59</b>	<b>23,781,495.11</b>	<b>2,102,767.70</b>	<b>46,515,838.96</b>

2016 年长期股权投资处置损失系处置和信房产的亏损 4,729,499.97 元，处置子公司收益系处置市政工程所取得的收益 51,159,979.36 元。

2017 年度处置子公司收益系处置苏通市政所取得的收益 3,212,294.55 元。

2018 年度长期股权投资处置损益系处置苏州金辉新园以及南通苏通科技产业园滨江房产的收益 24,758,805.47 元和处置金辉华园置业的亏损 3,879,651.38 元。

2019 年 1-6 月公司非流动资产处置收益金额较大，主要系公司集中处置住宅及商业房地产资产。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 166,599,649.44 元和 48,614,627.06 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 6,366,184.16 元、36,875,000.00 元、12,597,772.20 元、13,565,338.82 元和 54,449,420.22 元。

综上所述，2016 年-2018 年，公司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在 5%~15% 左右，2019 年 1-6 月，公司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为 34.13%，占比较高主要系公司集中处置住宅及商业房地产资产所致。未来，发行人将进一步加大主营业务经营力度，提升主营业务业绩，尽量降低非经常性损益对公司净利润的影响。

## 六、主要资产情况

### （一）固定资产

截至2019年6月30日，公司固定资产情况如下：

项目名称	账面原值（元）	账面价值（元）	使用寿命（年）	折旧方法	年折旧率（%）
------	---------	---------	---------	------	---------

项目名称	账面原值（元）	账面价值（元）	使用寿命（年）	折旧方法	年折旧率（%）
房屋建筑物	1,098,637,496.31	756,535,073.31	20~35	年限平均法	2.57~5
固定资产装修	162,720,430.21	36,531,356.05	5~25		3.6~20
机器设备及管网	971,112,875.50	467,557,567.13	3~20		4.5~31.7
运输设备	22,927,148.94	3,855,211.16	5~10		9~19.4
办公及其他设备	59,636,844.11	14,602,532.56	5~10		9~19.4
<b>合计</b>	<b>2,315,034,795.07</b>	<b>1,279,081,740.21</b>	-		-

截至2019年6月30日，本公司无暂时闲置及准备处置的固定资产。

截至2019年6月30日，本公司之账面价值为54,356,275.93元的房屋建筑物尚未办妥房屋所有权证，具体详见本招股说明书“第六节业务和技术”之“五、公司主要固定资产和无形资产”之“（一）固定资产”。

## （二）在建工程

截至2019年6月30日，本公司在建工程情况如下：

单位：元

工程名称	2018.12.31	本期增加	本期转入 投资性房地产	本期转入 固定资产	其他 减少	2019.6.30
艾默生厂房改造	99,805,391.95	12,240,570.18	112,045,962.13	-	-	-
德尔福厂房建设	8,521,016.92	22,879,384.16	14,497,674.44	-	-	16,902,726.64
园区固废项目	88,162,419.87	110,542,653.39	-	-	-	198,705,073.26
麦格纳三期	191,935.62	6,403,228.32	-	-	-	6,595,163.94
展业大厦改造	184,540.00	2,236,986.10	-	-	-	2,421,526.10
背压机改造工程	5,032,806.96	1,735,000.00	-	-	-	6,767,806.96
园区污水处理厂技改	1,514,171.35	1,122,636.77	-	2,636,808.12	-	-
中新远大供冷二期扩建	61,535.84	12,041,116.02	-	-	-	12,102,651.86
蓝白领公寓二期（长租公寓）	57,469,857.68	15,004,748.09	-	-	-	72,474,605.77
希捷厂房	-	218,926,460.99	-	-	-	218,926,460.99
智能产业园	-	370,979.19	-	-	-	370,979.19
干煤棚改造项目	-	1,036,647.11	-	1,036,647.11	-	-



工程名称	2018.12.31	本期增加	本期转入 投资性房地产	本期转入 固定资产	其他 减少	2019.6.30
超低排放锅炉改造项目	-	6,661,632.71	-	-	-	6,661,632.71
臭气提标项目	-	783,350.99	-	-	-	783,350.99
园区污水处理厂 OWW 有机调节池技改	-	10,618.87	-	-	-	10,618.87
污泥干化尾气输送技术 改造项目	-	7,482,674.77	-	7,482,674.77	-	-
<b>合计</b>	<b>260,943,676.19</b>	<b>419,478,687.66</b>	<b>126,543,636.57</b>	<b>11,156,130.00</b>	-	<b>542,722,597.28</b>

报告期内，在建工程年末余额中含有借款费用资本化金额如下：

单位：元

2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
5,367,331.16	4,137,604.48	1,086,056.00	2,969,252.98

截至2019年6月30日，本公司无在建工程用于银行贷款担保。

截至2019年6月30日，本公司未计提在建工程减值准备。

### （三）其他非流动金融资产

截至2019年6月30日，公司其他非流动金融资产账面价值为252,855,895.54元，全部为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，具体如下：

单位：元

被投资单位名称	账面投资额 (2019.6.30)	其他非流动金融资产估值 (2019.6.30)	占被投资方的 股权比例
华能发电	49,856,409.20	91,479,533.70	6.00%
华能太仓	46,941,094.80	51,885,285.88	6.00%
天然气管网	6,750,000.00	71,674,456.12	4.36%
中富旅居	30,000,000.00	19,539,264.65	3.06%
静脉产业园	8,446,600.00	8,446,600.00	25.00%
博通金世	8,850,000.00	9,830,755.19	19.95%
<b>合计</b>	<b>150,844,104.00</b>	<b>252,855,895.54</b>	-

注：根据自2019年1月1日起适用的新金融工具准则，公司原列报在可供出售金融资产的资产现均列报为

其他非流动金融资产。

#### (四) 长期股权投资

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司合并资产负债表长期股权投资共计 2,586,333,789.70 元，具体如下：

单位：元

被投资单位名称	投资期限	初始投资额	期末投资额 (2019.6.30)	占被投资方的股权比例	会计核算方法
港华燃气	2002 年 9 月起	99,879,146.25	241,422,215.28	45.00%	权益法
清源水务（注 1）	2002 年 9 月起	798,500,000.00	733,446,180.16	50.00%	权益法
扬州中法环境	2014 年 4 月起	25,500,000.00	30,140,586.57	42.50%	权益法
中新万科	2015 年 7 月起	840,000,000.00	1,023,182,410.49	42.00%	权益法
中新华智	2016 年 2 月起	8,000,000.00	1,870,458.61	40.00%	权益法
道华管理	2016 年 1 月起	1,750,000.00	1,740,964.01	35.00%	权益法
中新智业	2016 年 6 月起	1,500,000.00	2,352,571.66	30.00%	权益法
锐新投资	2015 年 10 月起	37,366,000.00	19,550,021.16	35.00%	权益法
华衍环境	2016 年 7 月起	33,750,000.00	34,090,559.94	45.00%	权益法
天津中新（注 2）	2018 年 10 月起	2,000,000.00	3,821,161.75	40.00%	权益法
中新春兴（注 4）	2017 年 7 月起	17,000,000.00	32,948,178.06	34.00%	权益法
左岸地产（注 6）	2018 年 6 月起	90,000,000.00	-	30.00%	权益法
圆融集团（注 7）	2009 年 12 月起	635,146,151.88	-	25.00%	权益法
蓝天热电	2003 年 12 月起	159,000,000.00	222,794,825.58	30.00%	权益法
联鑫置业（注 8）	2018 年 6 月起	3,332,000.00	-	16.66%	权益法
东吴中新	2015 年 8 月起	11,425,360.00	4,524,266.49	25.00%	权益法
中新协鑫	2017 年 5 月起	9,106,695.94	8,806,171.60	45.00%	权益法
恒熠咨询（注 10）	2017 年 5 月起	3,000.00	-	30.00%	权益法
轨新置地（注 3）	2017 年 7 月起	100,000,000.00	138,943,316.71	20.00%	权益法
尚源房产（注 9）	2017 年 12 月起	155,200,000.00	-	19.40%	权益法
中新兴富（注 5）	2018 年 3 月起	33,361,000.00	83,401,940.75	20.00%	权益法
银川苏银	2019 年 3 月起	2,000,000	3,297,960.88	40.00%	权益法
<b>合计</b>	-	<b>2,814,619,354.07</b>	<b>2,586,333,789.70</b>	-	-

注1: 清源水务经董事会决议决定减少注册资本, 将其注册资本由原来的159,700万人民币变更为120,000万人民币, 变更后原股东华衍水务(苏州)有限公司出资额由79,850万人民币减少至60,000万人民币, 仍占注册资本的50%, 本公司之子公司中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司出资额由79,850万人民币减少至60,000万人民币, 仍占注册资本的50%。清源水务于2018年11月6日领取了换发的工商营业执照。

注2: 2019年1-6月, 天津中新各股东依据公司章程约定继续履行同比例出资义务, 本公司子公司中新智地实际出资人民币200万元。

注3: 轨新置地经2018年12月26日股东会决议决定增加注册资本, 将其注册资本由原来50,000万人民币变更为70,000万人民币, 变更后原股东苏州轨道交通资产有限公司出资额由40,000万人民币增加至56,000万人民币, 仍占注册资本的80%, 本公司子公司中新智地出资额由10,000万人民币增加至14,000万人民币, 仍占注册资本的20%。2019年3月, 本公司之子公司中新智地完成上述增资。

注4: 2017年4月6日, 春兴新能源电力(苏州)有限公司股东会作出决议, 引入新股东中新公用, 并将注册资本由人民币5,000万元增加至人民币10,000万元, 其中, 中新公用认缴出资人民币3,400万元, 占注册资本比例为34%。2017年5月8日, 春兴新能源电力(苏州)有限公司股东会作出决议, 公司名称变更为“中新春兴新能源电力(苏州)有限公司”。2017年6月21日, 中新春兴办理完毕工商变更手续。根据公司章程按实缴比例决定表决权, 2017年7月3日, 中新公用实际出资人民币1,700万元, 拥有中新春兴34%表决权。2018年4月13日, 中新春兴各股东同比例增资, 中新公用实际出资人民币1,700万元, 仍拥有中新春兴34%表决权。

注5: 2019年1-6月, 中新兴富各股东依据公司章程约定继续履行出资义务, 本公司实际出资人民币3,783.67万元。

注6: 本公司于2019年6月14日处置左岸地产30%股权, 转让对价为人民币9,218.29万元, 左岸地产于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后, 本公司不再持有对左岸地产的长期股权投资。

注7: 本公司于2019年5月29日处置圆融发展25%股权, 转让对价为人民币59,928.32万元, 圆融发展于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后, 本公司不再持有对圆融发展的长期股权投资。

注8: 本公司于2019年5月27日处置联鑫置业16.66%股权, 转让对价为人民币1,628.41万元, 联鑫置业于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后, 本公司不再持有对联鑫置业的长期股权投资。

注9: 本公司于2019年6月14日处置尚源地产19.40%股权, 转让对价为人民币16,477.02万元, 尚源房产于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后, 本公司不再持有对尚源地产的长期股权投资。

注10: 本公司于2019年6月14日处置恒熠咨询30%股权, 转让对价为人民币3,687.50万元, 恒熠咨询于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后, 本公司不再持有对恒熠咨询的长期股权投资。

1、审计机构对参股公司履行的审计程序, 投资损益的确认过程, 以及发行人有关对外投资的管理制度。

(1) 公司审计机构对长期股权投资科目中的各参股公司根据其重要性水平, 分别实施全面审计、特定范围或有限审核程序。其中:

对于持有股权比例超过20%且对其日常经营具有重大影响, 且净利润对合并净利润产生重大影响的参股公司实施了全面审计或特定范围审计(如实物盘点、银行及往来函证、查阅各类记录和文件等等), 如港华燃气、清源水务、蓝天热电等;

对于持有股权比例低于20%且对其日常经营无重大影响的按成本法计量的参股公司, 执行有限审核程序。

对于其他公司则实施了有限审核程序(如询问、分析性复核程序等)。

(2) 投资收益的确认过程如下:

公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响, 且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 采用成本法核算。对于成本法核算的参股公司, 其投资收益的确认过程依赖于本公司实际收到的现金股利, 因此会计师

重点检查该参股公司的董事会决议以及现金分红的实际到账情况。

公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。对于权益法核算的参股公司，其投资收益的确认过程依赖于本公司对该参股公司的权益比例以及通过会计师执行的审计程序所确认的参股公司收益情况。

(3) 根据公司2014年第5次临时股东大会审议修订的《对外投资管理办法》，公司对外投资管理应遵循的基本原则：符合公司发展战略，合理配置企业资源，促进要素优化组合，创造良好经济效益。

1) 对外投资审批权限：公司对外投资的审批应严格按照《公司法》及其他相关法律、法规和《公司章程》等规定的权限履行审批手续。占公司最近一期经审计总资产 30%以上（含 30%）的对外投资由股东大会以特别决议方式通过；占公司最近一期经审计总资产 30%以下（不含 30%）、0.5%以上（不含 0.5%）的对外投资由董事会审批；占公司最近一期经审计总资产 0.5%以下（含 0.5%）的对外投资由总裁拟定方案，报董事长审批。公司对外投资构成关联交易的，还应当按照《公司章程》及《关联交易管理办法》的规定履行关联交易审议程序。

2) 对外投资管理机构：

①公司股东大会、董事会、董事长为公司对外投资的决策机构，各自在其权限范围内，对公司的对外投资做出决策。

②根据对外投资类型的不同，由公司不同部门具体负责对外投资业务。

③公司设立对外投资管理部门。投资管理部门参与研究、制订公司发展战略，对重大投资项目进行效益评估、审议并提出建议；对公司股权投资、债券投资、产权交易、公司资产重组、资本运作等项目负责进行预选、策划、论证、筹备；对子公司及控股公司进行责任目标管理考核。

④公司财务部负责对外投资的财务管理，负责协同相关方面办理出资手续、工商登记、税务登记、银行开户等工作。公司证券部负责对外投资项目的协议、合同和重要相关信函、章程等的起草和法律审核。

(4) 对外投资决策过程：

1) 短期投资决策程序：

①投资管理部门负责预选投资机会和投资对象，根据投资对象的风险和回报编制短期投资计划；

②财务部负责提供公司现金流量状况表；

③短期投资计划按审批权限履行审批程序后实施。

2) 长期投资决策程序:

①投资管理部门对适时投资项目进行初步评估, 提出投资建议。

②投资管理部门负责对其进行调研、论证, 编制可行性研究报告及有关合作意向书, 经管理层会议讨论通过后报董事长批准实施。超过董事长权限的, 上报董事会审议批准。

③董事会根据相关权限履行审批程序, 超出董事会权限的, 提交股东大会。

④已批准实施的对外投资项目, 应由决策机构授权公司相关部门负责具体实施。

⑤公司管理层负责监督项目的运作及其经营管理。

2、对于原控股子公司滨江地产股权转让的相关情况

(1) 滨江地产严重亏损至资不抵债的主要原因

滨江地产系为开发滨江花苑项目而成立的房地产项目公司。滨江地产注册资本为2亿元, 截至2014年12月31日, 滨江地产经审计的总资产为9.39亿元, 其中, 主要为存货8.37亿元。

截至2014年12月31日, 滨江地产经审计的累计未分配利润为-5.47亿元(主要为计提减值和利息费用导致), 经审计的净资产为-3.47亿元。

滨江地产严重亏损至资不抵债的主要原因是:

①自2012年以来, 国家对房地产行业进行较为严格的宏观调控, 南通市住宅土地市场深受政策影响, 如与滨江花苑项目可比的住宅用地R14007地块(2014年3月出让, 楼面土地价格仅为1,031元/平方米)相比, 该项目比滨江花苑项目的楼面地价(为2,050元/平方米)下降较多; 滨江花苑项目所处南通经济技术开发区住宅销售均价亦持续下降, 自2011年约8,500元/平方米下降至2014年约5,500元/平方米。另外由于滨江花苑项目所处区域生活配套设施尚不完善, 人气集聚尚需时日, 产品去化速度较慢, 自2013年9月开盘销售至2014年12月31日, 滨江花苑已开发322套, 累计销售52套, 去化率仅为16.15%。由于上述内外因素影响, 滨江地产存货中未销售的开发产品预计可变现净值低于其账面成本, 因此计提了累计约3.46亿元的存货跌价准备。

②财务费用等支出较大, 因滨江花苑项目销售不利, 资金回笼缓慢, 导致滨

江地产财务费用等支出较大，2012年至2014年累计财务费用达到1.29亿元。

因此，上述二个主要情况导致滨江地产严重亏损。

## (2) 滨江地产借款调整至长期应收款的会计处理及减值测试情况

为支持滨江地产开发滨江花苑项目，中新华园与苏通控股按股权比例向滨江地产提供资金支持。截至2015年3月6日，滨江地产应付苏通控股的借款本金为4.56亿元，应付中新华园的借款本金为7.07亿元，其中借款本金为5.88亿元。

2015年3月6日，中新华园与苏通控股签订滨江地产股权转让合同，转让滨江地产40.1%股权。股权转让前，滨江地产系发行人子公司，因此滨江地产应付中新华园的借款在发行人合并报表中抵消。股权转让同日，苏通控股与中新华园签订《关于南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司部分债务转移的协议》，根据协议约定，中新华园将上述应收滨江地产的借款本金，按所转让的股权比例对应的部分，即3.93亿元，一并转移给苏通控股，同时，根据该协议，前述转移的债务，由苏通控股自债务转移协议生效之日起分五年向中新华园偿还，其中前三年每年偿还本金5,000万元，余下本金在后两年平均偿还，年度应付利息按照签约日银行发布的5年期银行贷款基准利率，按照年度实际债务本金金额及占用天数计算。发行人根据债权的偿付时间，区分一年内到期长期应收款及长期应收款进行会计处理。

上述债权转移后，中新华园应收滨江地产的借款本息余额由7.07亿元调整为3.14亿元，该款项不再计息，没有固定还款日，由于滨江地产短期内无法产生足够的现金流归还上述款项，故发行人计入长期应收款核算。

发行人对上述两项长期应收款的回收性进行了分析和减值测试，具体情况如下：

### ① 对应收苏通控股的3.93亿元，不计提减值准备

主要基于以下理由判断：苏通控股是国家级开发区南通经济技术开发区的主要基础设施建设主体，财务状况稳健且有充分的还款意愿。苏通控股于2015年3月发行公司债券9亿元，信用评级为AA级。2013年末和2014年末，苏通控股的总资产分别为97亿元和126亿元，净资产分别为48亿元和53亿元，净流动资产分别为73亿元和91亿元；2013年度和2014年度，苏通控股实现营业收入分别为6.5亿元和6.9亿元，净利润分别为3.6亿元和1.5亿元，具有较好的偿

付能力。

同时，根据苏通控股 2015 年 12 月 8 日出具的承诺函，苏通控股将根据债务转移协议约定的还款期限，按时足额归还上述款项。因此，鉴于苏通控股具有较好的偿还能力，发行人预计可以按照约定收回上述长期应收款，故未计提减值准备。

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司已累计收到应收苏通控股本金 271,624,533.42 元及利息人民币 46,291,002.16 元。

## ②对应收滨江地产的 3.14 亿元，确认减值损失

根据《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量》第三十条，企业初始确认金融资产或金融负债，应当按照公允价值计量。对应收滨江地产的 3.14 亿元长期应收款于初始确认时点（2015 年 3 月 6 日）的公允价值，发行人聘请了中通诚资产评估有限公司进行评估，并出具了中通苏咨报字[2015]第 13 号报告，报告中评估测试的假设条件主要如下：

(a) 整个项目按四期滚动开发，预计 2018 年竣工，预计 2019 年全部销售完毕；

(b) 一、二期剩余可供销售部分 2017 年销售完毕，预计销售单价 4,900 元/平；

(c) 三期 2018 年销售完毕，预计销售单价 5,050 元/平；

(d) 四期 2019 年销售完毕，预计销售单价 5,200 元/平；

(e) 开发成本各期递增 2.5%，每期分三年支付，第一年支付 40%，后两年各支付 30%；

(f) 营业税及附加按照销售收入的 5.7% 预计，土增税按照 2% 预交，项目清算时收回，销售费用按照销售收入的 5% 预计，管理费用 2015 年按照 500 万预计，之后每年递增 5%；

(g) 折现率 8.58%；

按照上述假设条件，结合房地产开发企业的平均资金成本，对预测未来现金回款折现所得出的现值，即 1.18 亿元。该笔长期应收款于初始确认时点的公允价值与原账面价值 3.14 亿元相比减值 1.96 亿元，该减值已在股权转让日计入损益（即损失）。同时，滨江地产积极采取措施促进销售。

综合考虑上述因素，发行人认为上述长期应收款的减值测试程序充分，计提的减值准备是充分的。未来每个资产负债表日，发行人将结合最新情况，复核长期应收款减值准备的充分适当性。发行人会计师认为，基于对发行人合并财务报表的整体审计工作，发行人会计师认为上述长期应收款减值准备已足额计提。

截至 2018 年 12 月 31 日，对滨江地产的长期应收款已全部收回。

## （五）无形资产

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无形资产情况如下：

名称	取得方式	原值（元）	摊销年限	累计摊销（元）	截至 2019.6.30 的账面价值（元）
土地使用权	购入或存货转入	198,976,978.74	40~50 年	30,789,049.05	168,187,929.69
软件	购入	21,103,873.76	5~10 年	13,787,011.37	7,316,862.39
其他	购入	1,311,715.00	10 年	1,191,987.14	119,727.86
<b>合计</b>		<b>221,392,567.50</b>		<b>45,768,047.56</b>	<b>175,624,519.94</b>

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无需计提无形资产减值准备。

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无土地使用权尚未办妥土地所有权证。

## （六）资产减值准备

本公司报告期内的资产减值准备明细如下：

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
坏账准备	710,444.40	776,280.32	722,180.00	27,532,233.50
存货跌价准备	245,881,678.52	220,993,421.89	290,554,833.90	386,729,390.72
固定资产减值准备	4,262,039.88	4,262,039.88	4,262,039.88	10,818,860.90
商誉减值准备	857,599.96	857,599.96	857,599.96	857,599.96
<b>合计</b>	<b>251,711,762.76</b>	<b>226,889,342.05</b>	<b>296,396,653.74</b>	<b>425,938,085.08</b>

公司在报告期内转回坏账准备和存货跌价准备，以及转销坏账准备、存货跌价准备和固定资产减值准备的情况如下：

2016 年度，公司转回坏账准备 269.56 万元，无转销坏账准备；转回存货跌



价准备 3,063.57 万元，转销存货跌价准备 11,381.42 万元；无转回或转销固定资产减值准备；公司子公司中新华园因开发项目已结束，且无后续项目开发计划，盈利能力无法确定，故全额计提相应商誉减值准备 85.76 万元，公司无转回及转销商誉减值准备。

2017 年度，公司因处置苏通市政导致坏账准备减少 2,454.02 万元，同时公司转回坏账准备 237.92 万元，转销坏账准备 0.71 万元；公司计提存货跌价准备 1,499.18 万元，转回存货跌价准备 1,643.81 万元，转销存货跌价准备 9,472.83 万元；公司因处置苏通市政导致固定资产减值准备减少 655.68 万元；公司无转回及转销商誉减值准备。

2018 年度，公司计提坏账准备 5.41 万元，无转回和转销坏账准备；公司计提存货跌价准备 98.08 万元，转回存货跌价准备 1,335.81 万元，转销存货跌价准备 5,718.41 万元；公司无转回及转销固定资产减值准备；公司无转回及转销商誉减值准备。

2019 年 1-6 月，公司计提坏账准备 46.05 万元，同时公司转回坏账准备 47.63 万元，转销坏账准备 5.00 万元；公司计提存货跌价准备 6,476.62 万元，转回存货跌价准备 394.04 万元，转销存货跌价准备 3,593.76 万元；公司无转回及转销固定资产减值准备；公司无转回及转销商誉减值准备。

## 七、主要债项

### （一）银行借款

截至 2019 年 6 月 30 日，公司银行借款金额总计为 2,925,256,752.76 元，借款主要类型情况如下：

借款期限	借款类型	借款金额（元）
短期借款	信用	910,000,000.00
	质押	-
	抵押	5,000,000.00
	委托贷款	-
长期借款	信用	858,522,883.40
	抵押	545,000,000.00

借款期限	借款类型	借款金额（元）
	质押	606,733,869.36
	委托贷款	-
	其中：一年内到期的长期借款	542,796,666.66
	<b>合计</b>	<b>2,925,256,752.76</b>

## （二）应付职工薪酬

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司应付职工短期薪酬 121,112,318.11 元，具体如下：

项目	金额（元）
工资、奖金	66,713,246.24
园区公积金	41,845,066.47
工会经费和职工教育经费	10,560,203.02
职工奖励及福利基金	1,993,802.38
<b>合计</b>	<b>121,112,318.11</b>

## （三）应付账款

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司应付账款总计 1,636,449,406.60 元，其中，账龄超过 1 年的大额应付账款如下：

供应商名称	金额（元）	性质	占应付账款比例
苏州宿迁工业园区财政局	108,097,772.00	预提土地规费、地票款	6.61%
南通送变电工程有限公司	35,000,000.00	工程款	2.14%
苏州苏明装饰股份有限公司	20,699,797.66	工程款	1.26%
苏州建设（集团）有限责任公司	14,803,319.22	工程款	0.90%
江苏城南建设集团有限公司	12,986,267.90	工程款	0.79%
<b>合计</b>	<b>191,587,156.78</b>		<b>11.71%</b>

## （四）其他应付款

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司其他应付款总计 1,745,939,053.17 元，其中，账龄超过 1 年的大额款项如下：

供应商名称	金额（元）	性质	占其他应付款比例
苏州中新万科房地产有限公司	1,020,501,948.26	无固定期限资金拆借款	58.45%
苏州新加坡国际学校	64,751,989.38	无固定期限资金拆借款	3.71%
滁州市苏滁现代产业园建设发展有限公司	23,340,000.00	资金拆借款	1.34%
艾默生环境优化技术（苏州）有限公司	2,766,747.00	租赁押金	0.16%
南通城欣市政工程有限公司	2,580,000.00	保证金	0.15%
<b>合计</b>	<b>1,113,940,684.64</b>		<b>63.80%</b>

## 八、股东权益情况

报告期内，公司股东权益情况如下：

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
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
归属于母公司股东权益合计	8,668,388,688.89	7,644,189,093.37	6,665,936,816.71	5,841,884,074.20
少数股东权益	3,536,764,357.02	3,166,752,706.94	3,124,508,267.10	2,869,598,036.65
<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>

### 1、股本/实收资本

2016年12月31日，公司股本为1,349,000,000元，截至2019年6月30日，公司股本无变动。

### 2、资本公积

报告期内，公司资本公积情况如下：

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资本溢价	16,397,490.75	16,397,490.75	16,217,172.19	16,217,172.19
其他	5,485,776.21	5,485,776.21	5,485,776.21	5,485,776.21

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
合计	21,883,266.96	21,883,266.96	21,702,948.40	21,702,948.40

### 3、其他综合收益

报告期内，归属于母公司的其他综合收益情况如下：

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	943,172.38	2,265,091.43	2,426,846.64	2,105,986.08
外币财务报表折算差额	-3,998.80	-44,117.93	-118,625.93	-163,446.90
合计	939,173.58	2,220,973.50	2,308,220.71	1,942,539.18

### 4、盈余公积

报告期内，公司盈余公积情况如下：

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
法定盈余公积	397,750,594.54	397,750,594.54	311,805,192.18	277,600,830.14
合计	397,750,594.54	397,750,594.54	311,805,192.18	277,600,830.14

## 九、报告期内现金流量情况

报告期内，公司现金流量基本情况如下表示：

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	88,941,433.43	1,253,694,892.96	2,383,805,659.01	2,892,396,946.65
投资活动产生的现金流量净额	1,528,986,473.47	249,846,176.26	-419,404,221.36	134,127,828.18
筹资活动产生的现金流量净额	122,426,225.36	-1,610,431,583.36	-521,555,955.83	-2,850,529,727.80
汇率变动对现金及现金等价物的影响额	3,906.89	15,228.52	3,580.75	28,344.56
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

## 十、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

本公司无须作披露的资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

#### 1、按揭贷款担保

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2019 年 6 月 30 日，累计余额为 797,365,613.30 元。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

本公司认为，若上述按揭贷款出现拖欠情况，则有关物业的可变现净值仍足已偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

#### 2、未决诉讼

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无重大未决诉讼。

### （三）承诺事项

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司存在已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响 1,191,276,343.07 元，已签约但未拨备的投资承诺 0.00 元。

## 十一、报告期内的主要财务指标

### （一）主要财务指标

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
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%

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
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

## （二）净资产收益率和每股收益

按照《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订），本公司的净资产收益率及每股收益的具体情况如下：

### 1、净资产收益率

本公司报告期内净资产收益率明细情况如下表所示：

报告期利润	加权平均净资产收益率			
	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
归属于母公司股东的净利润	11.96%	13.67%	13.17%	10.90%
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	7.88%	11.68%	12.48%	10.11%

注：上表有关数据的计算公式如下：

加权平均净资产收益率= P / (E<sub>0</sub> + N<sub>p</sub> ÷ 2 + E<sub>i</sub> × M<sub>i</sub> ÷ M<sub>0</sub> - E<sub>j</sub> × M<sub>j</sub> ÷ M<sub>0</sub> ± E<sub>k</sub> × M<sub>k</sub> ÷ M<sub>0</sub>)

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的

净利润； $N_P$  为归属于公司普通股股东的净利润； $E_0$  为归属于公司普通股股东的期初净资产； $E_i$  为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； $E_j$  为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； $M_0$  为报告月份数； $M_i$  为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数； $M_j$  为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数； $E_k$  为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； $M_k$  为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

## 2、每股收益

本公司报告期内每股收益明细情况如下表所示：

报告期利润	每股收益（元/股）							
	基本每股收益				稀释每股收益			
	2019年 1-6月	2018 年度	2017 年度	2016 年度	2019年 1-6月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
归属于公司普通股股东的净利润	0.73	0.73	0.61	0.45	0.73	0.73	0.61	0.45
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.48	0.62	0.58	0.42	0.48	0.62	0.58	0.42

注：上表有关数据的计算公式如下：

(1) 基本每股收益= $P \div S$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： $P$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； $S$  为发行在外的普通股加权平均数； $S_0$  为期初股份总数； $S_1$  为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$  为报告期因回购等减少股份数； $S_k$  为报告期缩股数； $M_0$  为报告月份数； $M_i$  为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数； $M_j$  为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 稀释每股收益= $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， $P$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

## 十二、资产评估及验资情况

### (一) 历次评估情况

#### 1、2001 年股权转让评估

2001 年 1 月 13 日，为评估新方财团向中方财团转让其持有的中新有限 30% 的股权价值之目的，中联资产评估有限公司接受委托，以 2000 年 12 月 31 日为评估基准日，采用收益现值法对中新有限的股权价值进行评估，并出具了“中联评报字[2001]第 1 号”《评估报告》。

评估结果为：在评估基准日 2000 年 12 月 31 日，中新有限的股权价值为

274,707,159 元（以评估基准日中国人民银行公布的外汇市价中间价 1: 8.2781，折合 33,184,808 美元），评估值比账面净资产值增值 6,824.29 万元，增值率 33.12%；采用重置成本法评估的中新有限净资产为 26,387.27 万元（折合 3,187.60 万美元），验证了收益现值法评估的结论。因此，在评估基准日，中方财团拟收购的新方财团持有中新有限 30% 股权价值为 82,412,144 元（折合 9,955,442 美元）。

## 2、2005 年增资扩股评估

2005 年 4 月 25 日，为中新有限增资扩股提供净资产价值参考提供依据之目的，中联资产评估有限公司接受委托，以 2004 年 12 月 31 日为评估基准日，采用成本法对中新有限净资产价值进行评估，并出具“中联评报字[2005]第 48 号”《中新苏州工业园区开发有限公司增资扩股项目资产评估报告书》。

评估结果为：在评估基准日 2004 年 12 月 31 日，中新有限的资产合计账面值 311,416.64 万元，调整后账面值 311,416.64 万元，评估值为 359,589.82 万元，评估增值 28,173.18 万元，增值率 8.50%。负债合计账面值 221,717.91 万元，调整后账面值 221,717.91 万元，评估值为 221,717.91 万元，无评估增减值。净资产合计账面值 109,698.73 万元，调整后账面值 109,698.73 万元，评估值为 137,871.91 万元，评估增值 28,173.18 万元，增值率 25.68%。

## 3、2008 年整体变更设立股份公司评估

2008 年 2 月 28 日，为中新有限整体组建股份有限公司提供参考价值依据之目的，江苏仁合资产评估有限公司接受中新有限委托，对中新有限于 2007 年 12 月 31 日的股东全部权益价值采用成本法进行评估，并出具了“苏仁评报字[2008]第 015 号”《评估报告》。评估结果为：

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	215,349.50	215,349.50	287,968.69	72,619.19	33.72%
长期投资	214,600.65	214,600.65	364,943.89	150,343.24	70.06%
固定资产	10,937.29	10,937.29	14,441.48	3,504.19	32.04%
建筑物	10,396.16	10,396.16	13,878.26	3,482.10	33.49%
设备	541.14	541.14	563.22	22.08	4.08%
投资性房地产	129,286.46	129,286.46	178,565.56	49,279.10	38.12%



项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
在建工程	2,228.61	2,228.61	5,245.65	3,017.04	135.38%
无形资产	158.42	158.42	158.42	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	-
其他资产	22,741.51	22,741.51	22,741.51	-	-
<b>资产总计</b>	<b>595,302.44</b>	<b>595,302.44</b>	<b>874,065.20</b>	<b>278,762.76</b>	<b>46.83%</b>
流动负债	178,905.93	178,905.93	178,905.93	-	-
长期负债	245,733.99	245,733.99	245,389.99	-344.00	-0.14%
<b>负债总计</b>	<b>424,639.92</b>	<b>424,639.92</b>	<b>424,289.92</b>	<b>-350.00</b>	<b>-0.08%</b>
<b>净资产</b>	<b>170,662.52</b>	<b>170,662.52</b>	<b>449,775.28</b>	<b>279,112.76</b>	<b>163.55%</b>

#### 4、为本次发行进行的评估

根据中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第10号——从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》的要求，本公司聘请中通诚资产评估有限公司对本公司及纳入合并报表范围内的控股子公司截至2016年12月31日、截至2017年12月31日、截至2018年12月31日及截至2019年6月30日的投资性房地产、存货中的开发成本、开发产品进行了评估，并分别出具了“中通苏评报字（2017）7号”、“中通苏评报字（2018）22030号”、“中通评报字（2019）22062号”及“中通苏评报字（2019）22260号”资产评估报告书。

对于开发产品采用市场法进行评估。开发成本包括未开发的土地使用权及正在开发的房地产项目，未能开发的土地使用权，采用市场法进行评估，对部分取得时间距评估基准日较短且通过市场途径取得的尚未开发的地块，以其账面价值作为评估值；正在开发的房地产项目适合使用假设开发法进行评估。投资性房地产均为用于出租的工业厂房、商业用房及公寓房，评估人员根据房屋出租情况，采用收益法进行评估。

上述报告期内为本次发行进行的历次资产评估仅为投资者提供参考，有关评估结果不进行账务调整。根据“中通苏评报字（2019）22260号”资产评估报告书，本公司及纳入合并报表范围内的控股子公司截至2019年6月30日的投资性

房地产、存货中的开发成本、开发产品的评估结果情况如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
	A	B	C=B-A	D=C/B×100
开发产品	219,522.45	237,642.68	18,120.23	8.25
中新集团	175,418.48	191,457.02	16,038.53	9.14
中新宿迁	23,723.13	23,723.13	-	-
中新智地	11,593.64	12,412.98	819.34	7.07
和顺商业	8,787.19	10,049.55	1,262.35	14.37
开发成本	389,688.67	389,688.81	0.13	-
中新集团	164,477.67	164,477.67	-	-
中新海虞	48,619.12	48,619.12	-	-
中新苏通	4,480.98	4,480.98	-	-
中新苏滁	112,242.12	112,242.12	-	-
中新嘉善	30,748.61	30,748.61	-	-
木渎置地	10,946.22	10,946.35	0.13	-
中新凤凰	18,173.96	18,173.96	-	-
投资性房地产	246,951.77	543,211.39	296,259.61	119.97
中新集团	176,481.25	337,983.55	161,502.30	91.51
中新智地	40,744.79	139,774.04	99,029.26	243.05
和顺商业	29,725.74	65,453.80	35,728.06	120.19
<b>合计</b>	<b>856,162.89</b>	<b>1,170,542.88</b>	<b>314,379.98</b>	<b>36.72</b>

## (二) 历次验资情况

自本公司成立以来，截至本招股说明书签署日，公司共进行了4次验资。有关验资的具体情况请参阅本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“四发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性”的有关内容。

## 第十一节 管理层讨论与分析

作为中新两国政府重要的合作项目、苏州工业园区的开发主体，公司经过 20 余年的发展，凭借中新合作的平台及丰富的城市开发运营经验，逐步发展成为国内园区开发运营领军企业。本公司各项业务发展迅速，2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月公司实现的归属于母公司股东净利润分别为 60,374.70 万元、82,368.71 万元、97,815.92 万元及 97,824.53 万元。

根据本公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月的合并财务报表，公司管理层对本公司总体财务经营状况的分析如下：

### 一、财务状况分析

#### (一) 主要资产状况

报告期内本公司主要资产如下：

单位：万元

资产项目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
<b>流动资产合计</b>	<b>1,316,486.38</b>	<b>62.23</b>	<b>1,402,937.95</b>	<b>62.24</b>	<b>1,358,736.01</b>	<b>61.26</b>	<b>1,131,799.15</b>	<b>57.57</b>
货币资金	500,498.39	23.66	323,466.09	14.35	342,805.59	15.46	195,226.30	9.93
应收票据	359.00	0.02	125.00	0.01	110.00	0.00	110.01	0.01
应收账款	36,560.11	1.73	20,680.02	0.92	35,507.68	1.60	40,918.90	2.08
预付款项	1,317.39	0.06	1,396.42	0.06	1,595.19	0.07	1,138.51	0.06
其他应收款	66,908.30	3.16	122,128.39	5.42	83,558.86	3.77	17,546.44	0.89
存货	660,148.20	31.21	894,747.30	39.70	851,437.72	38.39	835,525.95	42.50
委托贷款	22,000.00	1.04	-	-	22,000.00	0.99	26,400.00	1.34
一年内到期的长期应收款	13,426.44	0.63	13,536.65	0.60	1,194.27	0.05	6,025.60	0.31
其他流动资产	15,268.56	0.72	26,858.09	1.19	20,526.69	0.93	8,907.44	0.45
<b>非流动资产合计</b>	<b>798,930.14</b>	<b>37.77</b>	<b>850,975.94</b>	<b>37.76</b>	<b>859,096.19</b>	<b>38.74</b>	<b>834,227.98</b>	<b>42.43</b>
可供出售金融资产	-	-	13,024.05	0.58	9,316.05	0.42	9,716.05	0.49
长期应收款	21,273.37	1.01	21,832.05	0.97	35,368.70	1.59	60,500.03	3.08
长期股权投资	258,633.38	12.23	345,864.82	15.35	356,666.26	16.08	335,921.88	17.09

资产项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
其他非流动金融资产	25,285.59	1.20	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	246,951.77	11.67	241,573.88	10.72	222,083.21	10.01	197,920.24	10.07
固定资产	127,908.17	6.05	132,467.91	5.88	146,578.44	6.61	147,927.58	7.52
在建工程	54,272.26	2.57	26,094.37	1.16	11,282.78	0.51	6,210.88	0.32
无形资产	17,562.45	0.83	18,223.04	0.81	22,745.87	1.03	23,219.05	1.18
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	199.89	0.01	239.79	0.01	201.28	0.01	843.44	0.04
递延所得税资产	45,842.39	2.17	50,457.24	2.24	54,499.45	2.46	51,968.82	2.64
其他非流动资产	1,000.88	0.05	1,198.80	0.05	354.14	0.02	-	-
<b>资产合计</b>	<b>2,115,416.53</b>	<b>100.00</b>	<b>2,253,913.90</b>	<b>100.00</b>	<b>2,217,832.21</b>	<b>100.00</b>	<b>1,966,027.13</b>	<b>100.00</b>

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，本公司的市政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。

## 1、货币资金

公司报告期内货币资金余额情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
货币资金余额	500,498.39	323,466.09	342,805.59	195,226.30
其中：现金	31.02	71.95	41.33	47.01
银行存款	499,245.91	320,658.96	338,674.72	187,879.25

其他货币资金	1,221.46	2,735.18	4,089.54	7,300.05
--------	----------	----------	----------	----------

2017年末公司货币资金较2016年末增加147,579.29万元，主要系公司本期预收房款增加所致。2018年末公司货币资金余额较2017年末减少19,339.50万元，降幅为5.64%，主要原因系公司本期房产销售回款减少所致。2019年6月末公司货币资金余额较2018年末增加177,032.30万元，增幅为54.73%，主要系公司本期集中处置住宅及商业房地产收到的销售回款和股权转让款较多所致。

报告期内，上述货币资金中用途受限的保证金及期限超过3个月的定期存款明细如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
履约保证金	-	-	21.75	21.75
按揭保证金	1,221.46	2,735.18	4,067.79	6,867.50
承兑汇票保证金	-	-	-	410.80
定期存款	5,300.00	789.79	8,087.39	1,582.51
<b>合计</b>	<b>6,521.46</b>	<b>3,524.96</b>	<b>12,176.94</b>	<b>8,882.55</b>

截至2019年6月30日，公司受限制货币资金主要是销售房产的按揭保证金、期限超过3个月定期存款等。根据公司以往的情况，按揭保证金一般于1~2年内解除限制，定期存款的存款期为3个月~1年不等。

总体而言，管理层认为上述货币资金余额可以满足公司日常经营活动需要。

## 2、应收账款

本公司应收账款的账龄分布如下：

单位：万元

账龄	2019年6月30日			2018年12月31日			2017年12月31日			2016年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	32,838.37	89.65	7.14	16,951.59	81.68	5.41	29,707.62	83.51	3.32	33,602.45	77.13	-
1~2年	599.10	1.64	8.33	1,454.88	7.01	3.32	3,174.80	8.92	-	7,533.37	17.29	501.74
2~3年	1,135.40	3.10	-	621.58	3.00	-	2,352.09	6.61	8.33	1,784.55	4.10	1,784.55
3年以上	2,058.28	5.62	55.57	1,724.60	8.31	63.90	340.39	0.96	55.57	645.17	1.48	360.36

账龄	2019年6月30日			2018年12月31日			2017年12月31日			2016年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
合计	36,631.15	100.00	71.04	20,752.65	100.00	72.63	35,574.90	100.00	67.22	43,565.55	100.00	2,646.65

公司应收账款的主要内容为应收取的土地一级开发收入、工程款和租金。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，应收账款净额占当期营业收入的比例分别为6.29%、8.78%、5.98%及10.17%。

2017年末应收账款余额较2016年末减少5,411.22万元，减幅为13.22%，主要原因是：1) 公司本期处置苏通市政，导致应收账款减少；2) 中新宿迁本期收回前期协议分成款项导致应收账款减少；3) 中新苏通收回江苏南通苏通科技产业园区管理委员会应收账款；4) 乐余项目已基本结束，上年应收的工程施工款项已于本年收回。

2018年末应收账款余额较2017年末减少14,827.66万元，减幅为5.98%，主要系中新宿迁本年收回协议分成款项导致应收账款减少。

2019年6月末应收账款余额较2018年末增加15,880.09万元，增幅为76.79%，主要系中新苏通土地一级开发项目与苏通科技产业园以及南通经济技术开发区管委会进行结算确认导致应收账款大幅增加。

截至2019年6月30日，公司位列前五位的应收账款及其对应的欠款人、欠款期限及占应收账款总额的比例如下：

欠款人名称	应收账款 (元)	欠款期限	占应收账款余额的比例
江苏南通苏通科技产业园区管理委员会	173,352,427.78	1-2 年	47.32%
江苏南通市经济技术开发区管委会	55,821,207.07	1 年以内	15.24%
苏州市相城区水利局	20,713,569.00	1 年以内	5.65%
苏州工业园区公租房管理中心	18,132,620.03	3 年以上	4.95%
国网江苏省电力有限公司	13,505,053.52	1 年以内	3.69%
合计	281,524,877.40		76.85%

报告期内，公司应收账款回收状况良好，本账户余额中并无持有本公司5%或以上表决权股份的股东单位欠款。公司应收账款已依据相关会计政策计提了坏

账准备。

### 3、预付款项

本公司预付款账龄分布如下：

单位：万元

账龄	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	1,314.55	99.78	1,389.90	99.53%	1,590.71	99.72	1,081.18	94.96
1~2年	0.55	0.04	2.32	0.17%	0.23	0.01	33.31	2.93
2~3年	0.10	0.01	-	-	4.25	0.27	24.01	2.11
3年以上	2.19	0.17	4.19	0.30%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>1,317.39</b>	<b>100.00</b>	<b>1,396.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,595.19</b>	<b>100.00</b>	<b>1,138.51</b>	<b>100.00</b>

公司报告期内的预付款项主要为预付的土地款、分包工程款等。2019年6月末，本公司99.78%的预付账款的账龄都集中在一年以内。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司预付款项占总资产的比例分别为0.06%、0.07%、0.06%及0.06%，占比较小。2017年末，公司预付款项较2016年末增加456.68万元，增幅为40.11%，主要系增加中新苏滁预付资产购置款所致。2018年末，公司预付款项与去年同期基本持平。2019年6月末，公司预付款项与2018年末基本持平。

报告期内，本公司无预付持本公司5%或以上表决权股份的股东单位欠款。

### 4、其他应收款

本公司其他应收款明细如下：

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应收利息	708.12	9.02	164.02	153.28
应收股利	8,003.31	-	137.00	-
其他应收款	58,196.86	122,119.37	83,257.84	17,393.16
<b>合计</b>	<b>66,908.30</b>	<b>122,128.39</b>	<b>83,558.86</b>	<b>17,546.44</b>

其中，除应收利息和应收股利以外的其他应收款账龄分布如下：

单位：万元

账龄	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------

	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	35,052.54	60.23	-	73,246.05	59.98	-	75,680.67	90.89	-	11,686.17	66.78	-
1~2年	21,300.39	36.60	-	46,406.94	38.00	-	4,594.54	5.52	-	4,564.22	26.08	101.57
2~3年	1,348.04	2.32	-	1,887.51	1.55	-	2,391.75	2.87	-	490.59	2.80	-
3年以上	495.89	0.85	-	583.87	0.48	5.00	595.88	0.72	5.00	758.74	4.34	5.00
<b>合计</b>	<b>58,196.86</b>	<b>100.00</b>	<b>-</b>	<b>122,124.37</b>	<b>100.00</b>	<b>5.00</b>	<b>83,262.84</b>	<b>100.00</b>	<b>5.00</b>	<b>17,499.73</b>	<b>100.00</b>	<b>106.57</b>

截至2019年6月30日，公司1年以内其他应收款余额占比为60.23%，1~2年其他应收款占比为36.60%。其他应收款中欠款金额前五名的累计总欠款金额为463,926,841.78元，占其他应收款余额的比例为79.71%，具体情况如下：

单位名称	与本公司关系	其他应收款（元）	欠款期限	比例
苏州中海海隆房地产有限公司	第三方	243,192,614.58	2年以内	41.79%
苏州工业园区清源华衍水务公司	参股子公司	200,090,389.18	1年以内	34.38%
苏州工业园区财政局	第三方	8,860,000.00	1年以内	1.52%
南通市不动产登记中心	第三方	7,000,000.00	1年以内	1.20%
苏州轨新置地有限公司	参股子公司	4,783,838.02	1年以内	0.82%
<b>合计</b>		<b>463,926,841.78</b>		<b>79.71%</b>

公司其他应收款主要为保证金、往来款、土地一级开发拆迁补偿款、代垫的费用及备用金等。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，其他应收款净额占公司总资产的比例分别为0.89%、3.77%、5.42%及3.16%。

2017年末其他应收款余额较2016年末增加66,012.42万元，增幅为376.22%，主要系中新智地新增对少数股东苏州中海海隆房地产有限公司、联营企业恒熠咨询、联营公司尚源房产的资金拆借和中新公用新增对其少数股东苏州恒升置业有限公司的资金拆借。

2018年末其他应收款余额较2017年末增加38,569.53万元，增幅为46.16%，主要系中新智地新增对联营企业左岸地产的资金拆借，木渎置地新增对其少数股东苏州中海海隆房地产有限公司的资金拆借，并均为同比例拆借，中新公用对清源水务的应收减资款和处置金辉新园、金辉华园及滨江地产的应收股权转让款。

2019年6月末其他应收款较2018年末减少55,220.09万元，降幅为45.21%，主要系中新公用收回转让金辉新园、金辉华园、滨江地产股权转让款，木渎置地收



回其少数股东苏州中海海隆房地产有限公司借款，中新智地收回合营公司左岸地产及联营公司联鑫置业、尚源房产往来款。

报告期内，公司其他应收账款回收状况良好，本账户余额中并无持有本公司5%或以上表决权股份的股东单位欠款。公司其他应收账款已依据相关会计政策计提了坏账准备。

## 5、存货及跌价准备

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、原材料、工程施工及低值易耗品。

### (1) 存货的结构及变动状况

报告期内公司存货持续快速增长，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
开发成本	396,165.30	553,818.71	436,431.98	277,521.99
开发产品	237,633.99	287,851.19	386,188.44	554,073.90
工程施工	49,581.29	74,174.22	57,220.97	41,816.36
原材料	1,203.40	854.45	598.00	751.80
低值易耗品	152.39	148.07	53.81	34.84
<b>存货余额合计</b>	<b>684,736.37</b>	<b>916,846.64</b>	<b>880,493.21</b>	<b>874,198.89</b>
减：跌价准备	24,588.17	22,099.34	29,055.48	38,672.94
<b>存货账面价值合计</b>	<b>660,148.20</b>	<b>894,747.30</b>	<b>851,437.72</b>	<b>835,525.95</b>

报告期内公司存货主要以开发成本和开发产品为主，2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，二者之和占存货余额的比例分别为95.13%、93.43%、91.80%及92.56%。其中，开发成本主要是土地一级开发成本和未完工房地产项目的开发成本；开发产品主要是已完工的房地产项目转出的开发成本。

2017年末存货账面价值较2016年末增加15,911.77万元，增幅为1.90%。2017年末开发产品较2016年末减少167,885.46万元，减幅为30.30%，主要原因是：（1）唯亭项目、卓锦花园一期、卓锦花园二期、领袖天地一期、领袖天地二期、水巷邻里、江南十二府一期、江南十二府二期、星旺墩商务广场、丽都阳光花园、月亮湾办公楼、星湖公馆等已完工项目实现销售结转收入，导致开发产品减少；（2）中新宿迁土地一级开发本期销售商业用地导致开发产品减少。2017年6月末开发成本较2016年末增加158,909.99万元，增幅为57.26%，主要原因是：（1）斜塘土

地一级开发项目处于前期拆迁阶段，导致开发成本增加；（2）苏滁产业园、海虞新城镇项目、苏通科技产业园（1.48平方公里）、凤凰新城镇项目继续开发，导致开发成本增加；（3）苏胥湾项目本期开发建设导致开发成本增加；（4）吴中置地G129地块前期投入和新购入常熟市2017A-014号地块，导致开发成本增加。

2018年末存货账面价值较2017年末增加43,309.58万元，增幅为5.09%。2018年末开发成本较2017年末增加117,386.73万元，增幅为26.90%，主要由于：1）CSSD斜塘土地一级开发项目继续进行，目前处于前期拆迁阶段，使得开发成本增加；2）中新滁州工业园、海虞工业园、苏通2.5平方公里、凤凰新城镇土地一级开发项目本年大规模开发，使得开发成本增加；3）木渎苏胥湾项目继续投入，使得开发成本增加；4）吴中置地G129地块前期投入，使得开发成本增加；5）常熟和瑞之常熟市2017A-014号地块前期投入，使得开发成本增加。2018年末开发产品较2017年末减少98,337.25万元，减幅为25.46%，其主要原因系唯亭美庐别墅项目、星湖公馆项目实现销售结转成本，江南十二府一二期、领袖天地一、二期共同交付，中新宿迁土地一级开发本年销售一幅商业用地使得开发产品减少，月亮湾办公楼项目、公积金大厦项目、丽都阳光花园项目实现销售结转成本所致。

2019年6月末存货账面价值较2018年末减少234,599.10万元，降幅为26.22%。2019年6月开发成本较2018年末减少157,653.41万元，降幅为28.47%，主要由于：1）木渎置地苏胥湾项目本期住宅部分竣工结转开发产品；2）中新苏滁土地一级开发项目本期新拍两幅商住用地以及一幅加油加气站用地使得开发成本减少；3）本期处置子公司吴中置地和和瑞地产，导致开发成本减少。2019年6月末开发产品较2018年末减少50,217.20万元，降幅为17.45%，其主要原因系公司集中处置住宅和商业房地产资产，美庐项目、丽都阳光花园项目、星虹国际项目、荣域项目、中新翠湖项目、浦湾公馆项目、中新大厦项目、科技大厦项目等项目继续实现销售，因结转成本导致开发产品减少，湖左岸项目、东方维罗纳南区项目、江南十二府、领袖天地一、二期共同交付使得开发产品减少。

## （2）存货的跌价准备

公司2017年末存货跌价准备余额为29,055.48万元，较2016年末减少9,617.46万元，降幅为24.87%，主要原因是江南十二府二期、唯亭项目、丽都阳光住宅等项目因销售而减少的存货跌价准备及因园区房地产市场回暖影响使得部分以前

年度出现减值的项目本年可变现净值上升而转回的存货减值准备，超过了生态大厦、丽都阳光商业部分因出现减值迹象而计提的存货跌价准备。

公司2018年末存货跌价准备余额为22,099.34万元，较2017年末减少6,956.14万元，降幅为23.94%，主要系随着计提减值的楼盘逐渐销售，存货跌价准备转出计入成本以及受园区房地产市场回暖影响，以前年度出现减值的部分项目本年可变现净值上升而转回存货跌价准备所致。

公司2019年6月末存货跌价准备余额为24,588.17万元，较2018年末增加2,488.83万元，增幅为11.26%，主要系苏胥湾商业项目于资产负债表日后签署了购房协议，按照售价与成本及预计税费的差异计提减值以及丽都阳光花园项目尾盘商业及车位由于实际销售情况低于预期计提减值所致。

### (3) 开发成本、开发产品明细

截至2019年6月30日，公司开发成本和开发产品中核算项目的具体情况如下：

#### 发行人存货—开发成本明细

开发成本	金额 (万元)	项目土地面积总额 (平方米)	土地购买时间	土地成本 (万元)	已投入建安成本 (万元)	预计竣工时间
项目名称						
苏胥湾商业（注）	17,422.84	6,093.49	2014.01	7,921.54	9,501.30	2019.10
苏滁产业园基础设施	112,242.12	-	-	-	112,242.12	2020.12
海虞新城镇项目基础设施	48,619.12	-	-	-	48,619.12	2020.12
苏通科技产业园基础设施	4,480.98	-	-	-	4,480.98	2026.12
凤凰镇鸢山区区域新型城镇化项目	18,173.96	-	-	-	18,173.96	2021.12
斜塘土地一级开发	164,477.67	-	-	-	164,477.67	2020.12
中新嘉善现代产业园	30,748.61	-	-	-	30,748.61	2037.06
<b>合计</b>	<b>396,165.30</b>	<b>6,093.49</b>		<b>7,921.54</b>	<b>388,243.76</b>	

注：截至本招股说明书签署日，苏胥湾商业已竣工并结转，存货中不再含有该苏胥湾商业项目。

#### 发行人存货—开发产品明细

开发产品	金额 (万元)	项目土地面积总额 (平方米)	土地购买时间	土地成本 (万元)	已投入建安成本 (万元)	竣工时间
项目名称						
顺达商业广场（注）	1,595.70	19,999.77	2004.09	5,399.95	8,027.69	2006.09
青年公社二期（注）	8,269.38	100,360.02	2006.08	10,610.00	21,256.63	2008.07
星虹国际（注）	478.69	5,329.60	2007.01	6,905.00	14,690.88	2009.12

开发产品	金额 (万元)	项目土地 面积总额 (平方米)	土地购 买时间	土地成本 (万元)	已投入建 安成本 (万元)	竣工时间
项目名称						
月亮湾商业街(注)	3,761.43	15,510.09	2008.12	5,635.48	12,005.89	2011.06
领袖天地一期(注)	12,278.38	62,248.63	2008.07	4,214.06	28,000.80	2012.06
水巷邻里会所(注)	8,787.19	16,777.14	2006.07	6,449.02	15,286.48	2013.09
湖东商务大厦(星旺墩商 务广场)(注)	56.00	9,610.67	2010.07	6,524.14	23,397.06	2014.03
中新生态大厦(注)	55,606.58	24,742.01	2010.07	3,618.49	63,868.54	2014.05
中新科技大厦(注)	9,423.23	10,025.64	2010.05	1,649.67	22,584.42	2013.10
公积金大厦(注)	12,069.99	14,520.37	2010.07	11,188.29	38,102.19	2014.06
月亮湾办公楼(注)	72,428.04	12,883.74	2010.11	25,123.30	92,116.78	2016.03
星湖公馆(注)	20,086.06	23,546.04	2010.11	44,740.71	69,089.02	2016.03
领袖天地二期(注)	4,854.20	68,738.88	2008.07	4,299.37	23,969.43	2016.12
中新科技城基础设施	4,215.99	-	-	-	64,549.16	2014.12
苏宿园区基础设施	23,723.13	-	-	-	83,639.30	2016.05
<b>合计</b>	<b>237,633.99</b>	<b>402,931.45</b>		<b>136,357.48</b>	<b>580,584.27</b>	

注：截至本招股说明书签署日，上述截至2019年6月30日发行人持有的商业房地产项目已全部销售或转为自持，存货开发成本和开发产品中不再含有住宅及商业房地产项目。

## 6、可供出售金融资产（仅适用2016年度、2017年度及2018年度）

报告期内，本公司可供出售金融资产为可供出售债务工具和按成本计量的可供出售权益工具，各项可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

被投资 单位名称	投资 起止期	占比	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
			金额	减值准 备	金额	减值准 备	金额	减值准 备
华能发电	1997.06-	6.00%	3,806.80	-	3,806.80	-	3,806.80	-
华能太仓	2004.06-	6.00%	4,834.25	-	4,834.25	-	4,834.25	-
天然气管网	2003.01-	4.355%	675.00	-	675.00	-	675.00	-
中富旅居	2018.08-	3.0612%	3,000.00	-	-	-	-	-
博通金世	2018.05-	19.95%	708.00	-	-	-	-	-
张家港学校	2012.06-	-	-	-	-	-	200.00	-
康乐斯顿	2012.04-	-	-	-	-	-	200.00	-

被投资单位名称	投资起止期	占比	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
			金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备
苏通混凝土	2009.11-2016.02	14.00%	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	-	-	<b>13,024.05</b>		<b>9,316.05</b>	-	<b>9,716.05</b>	-

注：公司子公司市政工程将其持有的苏通混凝土14%股权与江苏农垦集团南通有限公司（以下简称“苏垦南通”）置换其持有的苏通市政14%股权。2016年2月19日，上述交易完成并完成工商变更。交易完成后，公司不再持有苏通混凝土的股权，同时，对苏通市政的持股比例由51%上升至65%。于2016年2月19日，苏通市政账面净资产为人民币29,863,053.05元，原苏垦南通所持有的14%股权账面价值为人民币4,180,827.43元，置换出苏通混凝土14%股权账面价值为人民币5,450,151.71元，置换双方以所置换股权于2015年8月31日的资产评估价值为基础，市政工程向苏垦南通现金支付差额部分701,600.00元。

## 7、长期股权投资

报告期内，本公司长期股权投资情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
长期股权投资	258,633.38	345,864.82	356,666.26	335,921.88
减：长期投资减值准备	-	-	-	-
长期股权投资净额	258,633.38	345,864.82	356,666.26	335,921.88
其中：股票投资	-	-	-	-
减：减值准备	-	-	-	-
<b>小计</b>	<b>258,633.38</b>	<b>345,864.82</b>	<b>356,666.26</b>	<b>335,921.88</b>
对合营公司投资	212,456.53	236,593.65	266,080.80	255,418.23
对联营公司投资	46,176.85	109,271.18	90,585.46	80,503.65
减：减值准备	-	-	-	-
<b>小计</b>	<b>258,633.38</b>	<b>345,864.82</b>	<b>356,666.26</b>	<b>335,921.88</b>

报告期内，各项长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	投资起始期	占比	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
			金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备
港华燃气	2002.09	45.00%	24,142.22	-	21,648.10	-	21,651.35	-	21,001.96	-
清源水务 (注1)	2002.09	50.00%	73,344.62	-	74,229.81	-	89,900.88	-	86,963.86	-
扬州中法环境	2014.04	42.50%	3,014.06	-	2,901.92	-	2,749.21	-	2,569.49	-
金辉新园 (注6)	2014.05	49.00%	-	-	-	-	18,107.95	-	37,674.69	-
金辉华园 (注5)	2014.12	30.00%	-	-	-	-	34,694.37	-	20,003.81	-
中新万科	2015.07	42.00%	102,318.24	-	119,403.60	-	90,693.60	-	82,548.78	-
中新华智	2016.02	40.00%	187.05	-	250.91	-	437.69	-	237.49	-
道华管理	2016.01	35.00%	174.10	-	30.59	-	31.47	-	36.51	-
中新智业	2016.06	30.00%	235.26	-	240.24	-	230.98	-	139.05	-
锐新投资	2015.10	35.00%	1,955.00	-	2,090.81	-	2,546.56	-	2,602.15	-
华衍环境	2016.07	45.00%	3,409.06	-	3,408.72	-	3,392.52	-	1,640.44	-
天津中新 (注2)	2018.10	40.00%	382.12	-	200.00	-	-	-	-	-
中新春兴 (注4)	2017.07	34.00%	3,294.82	-	3,333.48	-	1,644.23	-	-	-
左岸地产 (注8)	2018.06	30.00%	-	-	8,855.47	-	-	-	-	-
圆融集团 (注9)	2009.12	25.00%	-	-	54,567.73	-	55,016.21	-	54,041.27	-
蓝天热电	2003.12	30.00%	22,279.48	-	22,987.85	-	24,645.39	-	25,370.98	-
清城环境	2010.12	34.48%	-	-	-	-	-	-	43.97	-
联鑫置业 (注10)	2018.06	16.66%	-	-	293.94	-	-	-	-	-
东吴中新	2015.08	25.00%	452.43	-	637.64	-	955.90	-	1,047.43	-
中新协鑫	2017.05	45.00%	880.62	-	910.67	-	-	-	-	-
恒熠咨询 (注12)	2017.05	30.00%	13,894.33	-	-	-	-	-	-	-
轨新置地 (注3)	2017.07	20.00%	-	-	9,908.53	-	9,967.96	-	-	-
尚源房产 (注11)	2017.12	19.40%	-	-	15,331.63	-	-	-	-	-
中新兴富 (注7)	2018.03	20.00%	8,340.19	-	4,633.19	-	-	-	-	-
银川苏银	2019.03	40.00%	329.80	-	-	-	-	-	-	-

被投资单位名称	投资起始期	占比	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
			金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备
合计	-	-	258,633.38		345,864.82		356,666.26	-	335,921.88	-

注1：清源水务经董事会决议决定减少注册资本，将其注册资本由原来的159,700万人民币变更为120,000万人民币，变更后原股东华衍水务（苏州）有限公司出资额由79,850万人民币减少至60,000万人民币，仍占注册资本的50%，本公司之子公司中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司出资额由79,850万人民币减少至60,000万人民币，仍占注册资本的50%。清源水务于2018年11月6日领取了换发的工商营业执照。

注2：2019年1-6月，天津中新各股东依据公司章程约定继续履行同比例出资义务，本公司子公司中新智地实际出资人民币200万元。

注3：轨新置地经2018年12月26日股东会决议决定增加注册资本，将其注册资本由原来50,000万人民币变更为70,000万人民币，变更后原股东苏州轨道交通资产有限公司出资额由40,000万人民币增加至56,000万人民币，仍占注册资本的80%，本公司子公司中新智地出资额由10,000万人民币增加至14,000万人民币，仍占注册资本的20%。2019年3月，本公司之子公司中新智地完成上述增资。

注4：2017年4月6日，春兴新能源电力（苏州）有限公司股东会作出决议，引入新股东中新公用，并将注册资本由人民币5,000万元增加至人民币10,000万元，其中，中新公用认缴出资人民币3,400万元，占注册资本比例为34%。2017年5月8日，春兴新能源电力（苏州）有限公司股东会作出决议，公司名称变更为“中新春兴新能源电力（苏州）有限公司”。2017年6月21日，中新春兴办理完毕工商变更手续。根据公司章程按实缴比例决定表决权，2017年7月3日，中新公用实际出资人民币1,700万元，拥有中新春兴34%表决权。2018年4月13日，中新春兴各股东同比例增资，中新公用实际出资人民币1,700万元，仍拥有中新春兴34%表决权。

注5：金辉华园经2018年5月2日股东会决议决定减少注册资本，将其注册资本由原来70,000万人民币变更为2,000万人民币，变更后原股东苏州金辉居业有限公司出资额由49,000万人民币减少至1,400万人民币，仍占注册资本的70%，本公司之子公司中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司出资额由21,000万人民币减少至600万人民币，仍占注册资本的30%。金辉华园于2018年6月25日领取了换发的工商营业执照。

本公司于2018年12月28日处置金辉华园30%股权，转让对价为人民币34,721,200.00元，金辉华园于处置日领取了换发的工商营业执照。股权转让完成后，本公司不再持有对金辉华园的长期股权投资。

注6：本公司于2018年12月28日处置金辉新园49%股权，转让对价为人民币24,523,000.00元，金辉新园于2018年12月29日领取了换发的工商营业执照。股权转让完成后，本公司不再持有对金辉新园的长期股权投资。

注7：2019年1-6月，中新新兴各股东依据公司章程约定继续履行出资义务，本公司实际出资人民币3,783.67万元。

注8：本公司于2019年6月14日处置左岸地产30%股权，转让对价为人民币9,218.29万元，左岸地产于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本公司不再持有对左岸地产的长期股权投资。

注9：本公司于2019年5月29日处置圆融发展25%股权，转让对价为人民币59,928.32万元，圆融发展于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本公司不再持有对圆融发展的长期股权投资。

注10：本公司于2019年5月27日处置联鑫置业16.66%股权，转让对价为人民币1,628.41万元，联鑫置业于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本公司不再持有对联鑫置业的长期股权投资。

注11：本公司于2019年6月14日处置尚源地产19.40%股权，转让对价为人民币16,477.02万元，尚源房产于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本公司不再持有对尚源地产的长期股权投资。

注12：本公司于2019年6月14日处置恒熠咨询30%股权，转让对价为人民币3,687.50万元，恒熠咨询于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本公司不再持有对恒熠咨询的长期股权投资。

2017年末长期股权投资总额比2016年末增加20,744.38万元，主要原因是：金辉新园、金辉华园、中新万科、清源水务、港华燃气等公司权益法下的投资收益及对华衍环境、中新春兴、轨新置地等的出资超过港华燃气、清源水务、蓝天热电、圆融集团本期实施的现金分红。

2018年末长期股权投资总额比2017年末减少10,801.44万元，主要原因是：清源水务的减资，金辉新园、金辉华园的处置和港华燃气、清源水务、金辉新园、金辉华园、蓝天热电、圆融发展等公司权益法下的现金分红超过本期公司对中新

春兴、天津中新、左岸地产、中新协鑫、联鑫置业、尚源房产及中新兴富的新增出资和港华燃气、清源水务、扬州中法、中新万科、中新置业、蓝天热电、中新协鑫等公司权益法下的投资收益。

2019年6月末长期股权投资总额比2018年末减少87,231.44万元，主要原因是：本期公司转让左岸地产、恒熠咨询、尚源房产、联鑫置业及圆融集团股权导致长期股权投资减少，对轨新置地、天津中新和中新兴富的新增出资和港华燃气、清源水务、蓝天热电、中新万科、苏银发展等公司权益法下的投资收益超过本期公司对东吴中新、中新华智、锐新投资、中新春兴、中新协鑫、中新兴富等公司权益法下的投资损失。

报告期各期末长期股权投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

### 8、其他非流动金融资产（仅适用于2019年）

截至2019年6月30日，公司其他非流动金融资产账面价值为25,285.59万元，占总资产比例为1.20%，全部为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，具体明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	账面投资额 (2019.6.30)	其他非流动金融资产估值 (2019.6.30)	占被投资方的 股权比例
华能发电	4,985.64	9,147.95	6.00%
华能太仓	4,694.11	5,188.53	6.00%
天然气管网	675.00	7,167.45	4.36%
中富旅居	3,000.00	1,953.93	3.06%
静脉产业园	844.66	844.66	25.00%
博通金世	885.00	983.08	19.95%
<b>合计</b>	<b>15,084.41</b>	<b>25,285.59</b>	<b>-</b>

注：根据自2019年1月1日起适用的新金融工具准则，公司原列报在可供出售金融资产的资产现均列报为其他非流动金融资产。

### 9、投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。报告期内，本公司投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日



	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
<b>房屋及建筑物</b>	<b>303,723.85</b>	<b>184,763.00</b>	<b>298,187.80</b>	<b>184,537.83</b>	<b>267,618.65</b>	<b>169,288.53</b>	<b>254,255.79</b>	<b>154,875.03</b>
出口加工区 A 区物流仓库	1,125.31	575.03	1,125.31	595.29	1,125.31	635.80	1,125.31	676.31
出口加工区 B 区标准厂房	7,238.45	4,300.04	7,238.45	4,438.93	7,238.45	4,689.72	7,238.45	4,933.31
基美厂房	3,181.64	1,953.32	3,181.64	2,010.36	3,181.64	2,124.44	3,181.64	2,238.52
中新科技城标准厂房三期	2,808.05	2,148.13	2,808.05	2,201.96	2,808.05	2,297.65	2,808.05	2,393.35
老国际学校	-	-	-	-	-	-	3,838.65	1,364.31
大世英提尔厂房（麦格纳厂房）	1,550.76	916.25	1,550.76	944.16	1,550.76	999.99	1,550.76	1,055.82
汀兰家园一期（长租公寓）	18,431.45	10,414.23	18,431.45	10,746.01	18,431.45	11,409.58	18,448.04	12,084.01
现代工业坊一期	14,721.51	7,792.64	14,721.51	8,059.70	14,721.51	8,593.83	14,721.51	9,127.96
新国际学校	16,836.97	8,469.56	16,836.97	8,773.48	16,836.97	9,384.70	16,836.97	9,992.68
新国际学校二期	2,710.68	2,466.72	2,710.68	2,515.51	2,710.68	2,609.70	2,707.14	2,707.14
新兴工业坊一期	12,534.70	9,315.25	12,534.70	9,553.80	13,210.06	10,704.55	13,210.06	11,162.49
新兴工业坊二期	7,908.57	7,196.80	7,908.57	7,339.15	7,908.57	7,623.86	7,908.57	7,908.57
中新科技城标准厂房二期	4,632.34	3,198.34	4,632.34	3,198.34	4,632.34	3,372.16	4,632.34	3,545.97
中新科技城标准厂房一期	6,183.74	3,527.91	6,183.74	3,636.97	6,183.74	3,855.11	6,183.74	4,073.25
中新科技城人才公寓（翡翠公寓）（长租公寓）	9,697.90	6,764.44	9,813.96	7,047.14	9,933.88	7,538.92	10,809.07	8,645.57
中新科技城研发、综合服务楼	25,353.28	15,011.06	25,353.28	15,446.36	25,239.16	16,199.25	25,239.34	17,062.69
领袖二期	5,854.09	5,520.41	5,854.09	5,625.78	5,854.09	5,836.53	-	-
达亮项目	19,220.86	17,313.77	19,220.86	17,717.06	19,524.74	19,309.91	-	-

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
康美包厂房	7,360.17	7,117.28	7,360.17	7,222.17	-	-	-	-
诺基亚厂房	4,876.95	4,833.06						
置业大厦	9,763.92	5,047.95	9,763.92	5,223.70	-	-	-	-
德尔福厂房	9,087.61	8,903.10	7,637.84	7,637.84	-	-	-	-
星湖公馆（长租公寓）	6,749.78	6,400.68	6,749.78	6,522.12	-	-	-	-
苏虹工业坊	2,482.68	635.59	2,482.68	675.24	2,482.68	759.56	2,482.68	845.14
苏春工业坊	36,498.25	14,288.19	36,498.25	15,201.22	36,498.25	16,572.28	36,498.25	17,949.14
青年公社（长租公寓）	35,616.23	13,821.35	35,616.23	14,444.86	35,616.23	15,691.88	34,520.73	15,753.10
左岸商业街	-		-	-	-	-	7,177.04	-
幸达城超市	813.66	403.25	813.66	419.03	813.66	450.61	813.66	482.19
大湖城邦幼儿园（金墅国际幼儿园）	1,462.82	980.49	1,462.82	1,008.65	1,462.82	1,065.41	1,462.82	1,122.27
湖左岸幼儿园	974.81	483.12	974.81	502.03	974.81	539.85	974.81	577.67
星汉轩（彩蝶轩）	1,188.61	210.37	1,188.61	239.19	1,188.61	296.84	1,188.61	354.49
甲江南商业楼			674.60	483.46	674.60	510.45	674.60	537.43
水巷邻里C1区及B区	26,858.07	14,754.69	26,858.07	15,108.32	27,298.97	16,373.29	28,499.87	18,438.99
土地使用权	<b>76,069.35</b>	<b>62,188.77</b>	<b>70,182.76</b>	<b>57,036.05</b>	<b>64,552.31</b>	<b>52,794.68</b>	<b>54,210.36</b>	<b>43,045.21</b>
出口加工区A区物流仓库	179.66	130.44	179.66	132.25	179.66	135.87	179.66	139.49
出口加工区B区标准厂房	1,193.94	846.50	1,193.94	846.50	1,193.94	873.48	1,193.94	907.67
基美厂房	445.38	346.75	445.38	351.37	445.38	360.62	445.38	369.87
中新科技城标准厂房三期	426.12	350.41	426.12	350.41	426.12	362.37	426.12	374.33
老国际学校	-		-	-	-	-	868.90	362.75
大世英提尔厂房（麦格纳厂	414.37	314.44	414.37	318.64	414.37	327.02	414.37	335.41

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房)								
汀兰家园一期 (长租公寓)	3,163.59	2,520.80	3,163.59	2,547.41	3,163.59	2,600.60	3,163.59	2,653.80
现代工业坊一期	1,670.53	1,224.68	1,670.53	1,241.61	1,670.53	1,275.47	1,670.53	1,309.33
新国际学校	1,325.44	952.52	1,325.44	966.00	1,325.44	992.96	1,325.82	1,019.91
新兴工业坊一期	2,579.59	2,217.46	2,579.59	2,244.29	2,579.59	2,297.94	2,579.59	2,351.58
新兴工业坊二期	1,569.25	1,479.75	1,569.25	1,497.65	1,569.25	1,533.45	1,569.25	1,569.25
中新科技城标准 厂房二期	2,464.95	1,963.10	2,464.95	2,073.73	2,464.95	2,121.17	2,464.95	2,168.61
中新科技城标准 厂房一期	2,056.48	1,568.38	2,056.48	1,589.31	2,056.48	1,631.16	2,056.48	1,673.01
中新科技城人才公寓 (翡翠公寓)(长租公寓)	685.42	604.35	693.63	616.79	702.11	634.78	764.01	702.22
中新科技城研发、 综合服务楼	447.88	163.28	447.88	165.45	447.88	169.80	447.51	174.15
领袖二期	1,050.04	995.83	1,050.04	1,012.95	1,050.04	1,047.19	-	-
达亮项目	10,222.72	9,821.83	10,222.72	9,942.10	10,222.72	10,182.63	-	-
康美包厂房	1,399.77	1,373.31	1,399.77	1,387.74	-	-	-	-
诺基亚厂房	6,327.65	6,270.64						
德尔福厂房	1,236.56	1,215.12	1,236.56	1,236.56	-	-	-	-
星湖公馆(长租 公寓)	3,002.60	2,935.70	3,002.60	2,959.98	-	-	-	-
苏虹工业坊	453.75	286.88	453.75	293.93	453.75	303.00	453.75	310.82
苏春工业坊	7,037.08	5,091.30	7,037.08	4,959.08	7,037.08	5,149.69	7,037.08	5,334.45
青年公社(长租 公寓)	5,944.53	4,221.68	5,944.53	4,280.38	5,944.53	4,397.79	5,944.53	4,515.20
大湖城邦幼儿 园(金墅国际幼 儿园)	366.04	322.57	366.04	325.73	366.04	331.61	366.04	337.39

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
甲江南商业楼	-	-	432.85	386.16	432.85	392.75	432.85	399.34
水巷邻里 C1 区及 B 区	20,406.01	14,971.05	20,406.01	15,310.03	19,922.63	15,516.00	19,922.63	15,879.29
<b>合计</b>	<b>379,793.21</b>	<b>246,951.79</b>	<b>368,370.56</b>	<b>241,573.88</b>	<b>332,170.96</b>	<b>222,083.21</b>	<b>308,466.15</b>	<b>197,920.24</b>

2017年末公司投资性房地产账面价值为222,083.21万元，较2016年末增加24,162.97万元，主要系本期新增达亮项目、领袖二期项目房屋及建筑物和土地使用权等。

2018年末公司投资性房地产账面价值241,573.88万元，较2017年末增加19,490.66万元，主要系公司大力发展租赁业务，星湖公馆从存货转入投资性房地产，置业大厦本年由固定资产转为投资性房地产，德尔福本年竣工作为投资性房地产核算，出售部分翡翠公寓和对改造中新科技城研发服务楼，以及新兴产业工业坊一期、达亮项目、和顺水巷项目以及中新科技研发服务楼决算调减和正常折旧。

2019年6月末公司投资性房地产账面价值246,951.79万元，较2018年末增加5,377.91万元，主要系德尔福厂房本期转入投资性房地产及诺基亚厂房本期竣工作为投资性房地产核算所致。

## 10、固定资产

报告期内本公司固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	原值	账面价值	原值	账面价值	原值	账面价值	原值	账面价值
房屋及建筑物	109,863.75	75,653.51	110,061.93	78,045.52	120,396.52	89,194.41	118,666.77	92,652.54
固定资产装修	16,272.04	3,653.14	16,992.88	3,846.68	17,065.15	4,289.64	13,027.87	1,346.80
机器设备及管网	97,111.29	46,755.76	96,288.25	48,804.62	93,552.92	51,616.56	92,168.97	52,268.13
运输设备	2,292.71	385.52	2,359.19	283.67	2,529.27	349.69	2,875.05	469.40

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	原值	账面价值	原值	账面价值	原值	账面价值	原值	账面价值
办公及其他设备	5,963.68	1,460.25	6,090.23	1,487.40	5,650.02	1,128.14	5,564.23	1,190.72
<b>合计</b>	<b>231,503.48</b>	<b>127,908.17</b>	<b>231,792.49</b>	<b>132,467.91</b>	<b>239,193.89</b>	<b>146,578.44</b>	<b>232,302.89</b>	<b>147,927.58</b>

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司固定资产账面价值占总资产的比例分别为7.52%、6.61%、5.88%及6.05%。2017年末固定资产账面价值较2016年末差异不大。2018年末固定资产账面价值较2017年末减少14,110.54万元，降幅为9.63%，主要系置业大厦从固定资产转至投资性房地产及固定资产正常折旧所致。2019年6月末固定资产账面价值较2018年末减少4,559.73万元，降幅为3.44%，主要系张家港中新本期出售甲江南商业楼房屋自用部分及固定资产正常折旧所致。

## 11、在建工程

报告期内本公司在建工程情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
固定资产装修	-	-	-	1,706.22
艾默生厂房改造	-	9,980.54	2,874.10	2,728.17
相城污泥干化一期工程	-	-	622.37	1,740.96
污泥减量化工程	-	-	-	35.53
康美包厂房建设	-	-	5,427.67	-
德尔福厂房建设	1,690.27	852.10	2,216.25	-
园区固废项目	19,870.51	8,816.24	142.39	-
麦格纳三期	659.52	19.19	-	-
展业大厦改造	242.15	18.45	-	-
背压机改造工程	676.78	503.28	-	-
园区污水处理厂技改	-	151.42	-	-
中新远大供冷二期扩建	1,210.27	6.15	-	-
蓝白领公寓二期（长租公寓）	7,247.46	5,746.99	-	-
希捷厂房	21,892.65	-	-	-

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
智能产业园	37.10	-	-	-
干煤棚改造项目	-	-	-	-
超低排放锅炉改造项目	666.16	-	-	-
臭气提标项目	78.34	-	-	-
园区污水处理厂 OWW 有机调节池技改	1.06	-	-	-
污泥干化尾气输送技术改造项目	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>54,272.26</b>	<b>26,094.37</b>	<b>11,282.78</b>	<b>6,210.88</b>

注：截至 2019 年 6 月 30 日及本招股说明书出具日，上述在建工程中未含有住宅及商业房地产项目。

2017年末在建工程较2016年末增加5,071.90万元，主要系康美包厂房建设、德尔福厂房建设等项目新增工程投入。2018年末在建工程较2017年末增加14,811.58万元，主要系本期新增投入蓝白领二期、公寓一期、园区污水处理厂含氟及酸碱调节池技改、相城污泥干化一期工程、园区污水处理厂含氟及酸碱调节池技改、诺基亚厂房改造、康美包厂房、德尔福厂房以及园区固废项目等工程支出所致。2019年6月末在建工程较2018年末增加28,177.89万元，主要系德尔福厂房、苏伊士园区固废项目、麦格纳三期、中新能源本期供冷二期扩建工程、希捷厂房、蓝白领公寓、背压机改造工程等项目新增工程投入所致。

## 12、无形资产

报告期内公司无形资产明细如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	原值	账面价值	原值	账面价值	原值	账面价值	原值	账面价值
土地使用权	19,897.70	16,818.79	20,310.81	17,416.61	24,498.12	21,843.70	24,308.54	22,390.84
软件	2,110.39	731.69	2,079.55	790.92	1,993.79	880.06	1,670.73	740.41
其他	131.17	11.97	131.17	15.52	131.17	22.12	212.97	87.80
<b>合计</b>	<b>22,139.26</b>	<b>17,562.45</b>	<b>22,521.53</b>	<b>18,223.04</b>	<b>26,623.09</b>	<b>22,745.87</b>	<b>26,192.24</b>	<b>23,219.05</b>

2017年末无形资产账面价值较2016年末差异不大。2018年末无形资产账面价值较2017年末减少4,522.83万元，减幅为19.88%，主要系本公司将位于苏州工业

园区苏虹西路35号厂房持有意图转为出租经营，并在短期内不再改变，该厂房土地使用权自无形资产转入在建工程致无形资产减少。2019年6月末无形资产账面价值较2018年末基本持平。

### 13、递延所得税资产

报告期内，公司递延所得税资产明细如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
可抵扣亏损	581.46	657.32	294.19	187.53
资产减值准备	6,162.60	4,955.63	6,157.69	8,049.45
出租开发产品摊销	783.01	783.01	783.01	1,018.55
预提费用、预提税金及预估成本	32,930.12	34,515.63	38,655.72	36,702.64
一二级联动开发产生的税法会计收入确认差异	3,817.11	4,088.82	4,197.12	4,392.89
未实现内部利润	1,042.95	1,078.00	1,076.13	1,313.46
公允价值变动	237.00	-	-	-
预售房款	288.13	4,378.83	3,335.60	304.31
<b>合计</b>	<b>45,842.39</b>	<b>50,457.24</b>	<b>54,499.45</b>	<b>51,968.82</b>

## （二）主要负债状况

报告期内本公司主要负债状况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
<b>流动负债</b>	<b>728,874.03</b>	<b>81.45</b>	<b>1,014,862.19</b>	<b>86.53</b>	<b>1,048,409.08</b>	<b>84.63</b>	<b>883,940.51</b>	<b>80.73</b>
短期借款	91,500.00	10.22	70,500.00	6.01	120,840.00	9.75	130,570.00	11.93
应付票据	-	-	-	-	-	-	4,070.00	0.37
应付账款	163,644.94	18.29	197,198.01	16.81	203,201.33	16.40	225,739.73	20.62
预收款项	136,388.86	15.24	353,975.76	30.18	291,569.41	23.54	108,164.88	9.88
应付职工薪酬	12,111.23	1.35	15,013.19	1.28	13,895.18	1.12	13,390.70	1.22
应交税费	90,287.09	10.09	63,431.08	5.41	86,682.73	7.00	82,971.97	7.58

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
其他应付款	174,593.91	19.51	258,479.97	22.04	280,143.06	22.61	212,872.09	19.44
一年内到期的非流动负债	54,279.67	6.07	48,766.67	4.16	46,900.00	3.79	102,525.00	9.36
其他流动负债	6,068.34	0.68	7,497.51	0.64	5,177.37	0.42	3,636.15	0.33
<b>非流动负债</b>	<b>166,027.19</b>	<b>18.55</b>	<b>157,957.53</b>	<b>13.47</b>	<b>190,378.62</b>	<b>15.37</b>	<b>210,938.41</b>	<b>19.27</b>
长期借款	146,746.01	16.40	141,817.33	12.09	173,845.98	14.03	194,522.80	17.77
递延收益	16,258.07	1.82	16,140.20	1.38	16,532.64	1.33	16,415.60	1.50
递延所得税负债	3,023.11	0.34	-	-	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>894,901.22</b>	<b>100.00</b>	<b>1,172,819.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,238,787.70</b>	<b>100.00</b>	<b>1,094,878.92</b>	<b>100.00</b>
<b>资产负债率</b>	<b>42.30%</b>		<b>52.03%</b>		<b>55.86%</b>		<b>55.69%</b>	
<b>扣除预收款项后的资产负债率</b>	<b>38.33%</b>		<b>43.10%</b>		<b>49.17%</b>		<b>53.11%</b>	

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。

### 1、应付账款

公司的应付账款不计息，并通常在3个月内清偿。报告期内，本公司应付账



款账龄分析如下表所示：

单位：万元

账龄	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	107,657.79	65.79	94,596.08	47.97	78,178.41	38.47	89,928.91	39.84
1至2年	9,655.83	5.90	10,134.57	5.14	33,010.82	16.25	29,549.27	13.09
2至3年	9,895.07	6.05	12,306.83	6.24	19,930.99	9.81	43,141.62	19.11
3年以上	36,436.25	22.27	80,160.52	40.65	72,081.11	35.47	63,119.92	27.96
<b>合计</b>	<b>163,644.94</b>	<b>100.00</b>	<b>197,198.01</b>	<b>100.00</b>	<b>203,201.33</b>	<b>100.00</b>	<b>225,739.73</b>	<b>100.00</b>

报告期内公司应付账款一直保持在相对稳定的水平，2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司应付账款余额占公司负债总额的比例分别为20.62%、16.40%、16.81%及18.29%。公司应付账款主要为应付的项目工程款，其中，账龄3年以上的应付账款主要是应付建设单位的项目保证金。

## 2、预收款项

报告期内本公司预收款项情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
预收房款	24,022.27	17.61	248,542.35	70.21	209,025.75	71.69	61,447.03	56.81
预收土地开发款	96,293.24	70.60	90,561.68	25.58	70,253.63	24.09	37,883.64	35.02
预收物业管理费	7,431.25	5.45	6,623.40	1.87	4,734.32	1.62	4,135.03	3.82
预收租金	5,591.20	4.10	5,357.96	1.51	6,680.42	2.29	4,066.43	3.76
预收招商代理收入	995.48	0.73	1,000.00	0.28	-	-	-	-
预收污水处理费	909.36	0.67	969.37	0.27	-	-	-	-
预收代建工程款	270.67	0.20	270.67	0.08	399.67	0.14	129.22	0.12
预收咨询服务费	194.20	0.14	-	-	-	-	-	-
其他	681.18	0.50	650.34	0.18	475.63	0.16	503.53	0.47
<b>合计</b>	<b>136,388.86</b>	<b>100.00</b>	<b>353,975.76</b>	<b>100.00</b>	<b>291,569.41</b>	<b>100.00</b>	<b>108,164.88</b>	<b>100.00</b>

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司预收款项余额占公司

负债总额的比例分别为9.88%、23.54%、30.18%及15.24%。

2017年末预收款项较2016年末增加183,404.53万元，增幅为169.56%，主要原因是苏胥湾、江南十二府、唯亭等项目预售导致预收房款增加，超出了月亮湾办公楼（星湖大厦）、卓锦花园、中新滁州土地一级开发等项目交付确认收入导致的预收房款的减少。

2018年末预收款项较2017年末增加62,406.35万元，增幅为21.40%，主要原因是木渎置地苏胥湾、常熟和瑞璞悦雅筑项目开始预售，中新苏滁新拍出五幅商住土地，中新海虞新拍出一幅商住土地，导致预收款项增加，超出了因中新智地本期月亮湾商业街、东方维罗纳及优公馆等项目继续交付和中新苏滁、中新海虞、中新苏通按完工进度结转收入导致的预收款项的减少。

2019年6月末预收款项较2018年末减少217,586.90万元，降幅为61.47%，主要原因是本期处置了和瑞地产公司股权，同时木渎置地苏胥湾、科技大厦、星湖公馆、汇金大厦、领袖天地一期和二期、美庐项目、吴江中新卓锦兰香、华之相丽都阳光花园和张家港中新江南十二府等项目大规模交房，导致公司预收账款减少。

公司报告期内预收房款具体账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	15,998.34	66.60	67,176.26	27.03	205,061.46	98.10	51,605.73	83.98
1年至2年	6,365.16	26.50	179,254.39	72.12	2,678.27	1.28	9,199.10	14.97
2年至3年	601.22	2.50	1,208.27	0.49	1,286.01	0.62	642.20	1.05
3年以上	1,057.56	4.40	903.43	0.36	-	-	-	-
合计	<b>24,022.27</b>	<b>100.00</b>	<b>248,542.35</b>	<b>100.00</b>	<b>209,025.75</b>	<b>100.00</b>	<b>61,447.03</b>	<b>100.00</b>

截至2016年12月31日，公司预收房款为61,447.03万元，主要预售情况如下：

项目名称	金额(万元)	预计/实际竣工时间	预售比例
领袖天地二期	16,657.01	2016.12	40.74%
领袖天地一期	5,475.64	2012.06	46.56%

项目名称	金额（万元）	预计/实际竣工时间	预售比例
月亮湾办公楼	5,289.52	2016.03	15.70%
星湖公馆	4,889.26	2016.03	80.14%
水巷邻里会所	4,500.94	2013.09	25.00%
合 计	<b>36,812.37</b>	-	-
占公司预收房款的比例	<b>59.91%</b>	-	-

截至 2017 年 12 月 31 日，公司预收房款为 209,025.75 万元，主要预售情况如下：

项目名称	金额（万元）	预计/实际竣工时间	预售比例
苏胥湾	175,872.22	2019.01	87.60%
唯亭项目	11,443.78	2014.12	86.47%
江南十二府一期	3,660.68	2013.11	99.00%
月亮湾商业街	3,303.41	2011.06	49.00%
领袖一期	2,580.00	2012.06	52.19%
合 计	<b>196,860.09</b>	-	-
占公司预收房款的比例	<b>94.18%</b>	-	-

截至 2018 年 12 月 31 日，公司预收房款为 248,542.35 万元，主要预售情况如下：

项目名称	金额（万元）	预计/实际竣工时间	预售比例
苏胥湾	200,674.36	2019.01	91.95%
璞悦雅筑	27,912.04	2021.12	13.98%
领袖天地二期	4,115.74	2016.12	76.00%
月亮湾商业街	3,320.53	2011.06	69.57%
领袖天地一期	2,097.87	2012.06	73.59%
合 计	<b>238,120.54</b>	-	-
占公司预收房款的比例	<b>95.81%</b>	-	-

截至 2019 年 6 月 30 日，公司预收房款为 24,022.27 万元，主要预售情况如下：

项目名称	金额（万元）	预计/实际竣工时间	预售比例
苏胥湾商业	7,950.36	2019.10	92.78%

项目名称	金额（万元）	预计/实际竣工时间	预售比例
中新大厦（月亮湾办公楼）	4,901.79	2016.03	47.50%
月亮湾商业街	4,105.24	2011.06	100.00%
领袖天地一期	3,019.33	2012.06	74.50%
领袖天地二期	2,284.03	2016.12	79.21%
合 计	<b>22,260.75</b>	-	-
占公司预收房款的比例	<b>92.67%</b>	-	-

注：截至本招股说明书签署日，上述预收房款已全部结转完毕。

上述已竣工项目未办理收房的主要原因系客户不急于收房并办理产权证，延期支付契税、维修基金、印花税等办理产证必须的费用以及物业管理费等相关费用。针对该部分客户，公司已经根据销售合同中关于房屋交付的相关约定发出了书面催告书。

### 3、其他应付款

报告期内，公司其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应付利息	524.54	367.45	421.90	588.73
应付股利	133.19	-	-	-
代收代付款	5,667.62	5,619.46	4,912.17	9,082.21
保证金及定金	32,203.76	29,105.96	27,342.21	24,614.68
资金拆借款	119,637.53	208,171.91	231,747.77	162,185.39
往来款	13,670.25	12,612.20	13,338.51	13,138.92
其他	2,757.02	2,602.99	2,380.49	3,262.16
合计	<b>174,593.91</b>	<b>258,479.97</b>	<b>280,143.05</b>	<b>212,872.09</b>

公司其他应付款主要包括代收代付款、保证金、往来款等。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司其它应付款余额占公司负债总额的比例分别19.44%、22.61%、22.04%及19.51%。

2017年末其他应付款较2016年末增加67,437.79万元，增幅为31.77%，主要系新设子公司和瑞地产分别向其少数股东苏州万珑企业管理咨询有限公司、上

海新碧房地产开发有限公司借入资金拆借款 25,654.30 万元、14,896.05 元，借款利率为 4.35%；本公司子公司中新智地向合营企业中新万科借入本金 142,254.00 万元无息借款，向联营企业恒熠咨询借入 12,909.62 万元的无息借款等所致。2018 年末其他应付款较 2017 年末减少 21,663.09 万元，降幅为 7.73%，主要系中新公用本年归还金辉华园、金辉新园的资金拆借款；和瑞地产归还向其少数股东苏州万珑企业管理咨询有限公司、上海新碧房地产开发有限公司借入的资金拆借款所致。2019 年 6 月末其他应付款较 2018 年末减少 83,886.06 万元，降幅为 32.45%，主要系中新智地归还恒熠咨询、中新万科的资金拆借款，同时，公司处置了子公司和瑞地产，从而向其少数股东苏州万珑企业管理咨询有限公司和上海新碧房地产开发有限公司借入的资金拆借款减少，导致其他应付款减少。

#### 4、长期借款

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司的长期借款规模逐渐降低，主要与本公司工程项目建设规模及相应资金需求变动有关。报告期各期末，长期借款明细表如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
信用借款	85,852.29	86,227.33	78,472.65	102,397.80
抵押借款	54,500.00	54,490.00	85,940.00	107,850.00
质押借款	60,673.39	49,866.67	56,333.33	74,000.00
委托贷款	-	-	-	12,800.00
减：1 年内到期长期借款	54,279.67	48,766.67	46,900.00	102,525.00
<b>合计</b>	<b>146,746.01</b>	<b>141,817.33</b>	<b>173,845.98</b>	<b>194,522.80</b>

#### 5、公司报告期应交税金及适用的主要税种和税率

##### (1) 公司报告期内应交税金

单位：万元

税种	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
增值税	2,455.31	1,732.30	2,105.63	1,059.43
城建税	123.86	109.47	70.19	48.12
所得税	4,032.93	5,739.40	5,707.92	11,787.65

税种	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
房产税	1,065.85	642.40	1,014.68	1,133.45
土地增值税	82,106.26	54,582.33	74,733.98	68,505.67
契税	-	-	2,482.50	-
土地使用税	191.99	312.75	192.67	190.47
个人所得税	172.05	183.35	212.12	185.82
教育费附加	84.08	63.71	97.03	45.58
其他	54.75	65.39	66.01	15.77
<b>合计</b>	<b>90,287.09</b>	<b>63,431.08</b>	<b>86,682.73</b>	<b>82,971.97</b>

## (2) 公司适用的主要税种和税率

### ① 企业所得税

根据于2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》（以下简称“新企业所得税法”），本公司2014年度及以后年度适用的税率为25%。

本公司子公司中新教育、中新智地、和乔物业、和顺商业、张家港中新、中新公用、中新能源、中新华园、中新宿迁、华园恒升、华园东方、中新苏通、东吴热能、吴江中新、和合酒店、苏宿市政、中新苏滁、中新海虞、中新乐余、吴中置地、华之相、木渎置地、中新凤凰、太湖中法自2016年度开始均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司子公司苏伊士环技2017年度开始按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司子公司中新曜昂、苏滁产城、中新嘉善自2018年度开始按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司子公司中法环境的污泥干化处置项目符合《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（“实施条例”）对环境保护项目的规定，根据实施条例第八十八条的相关规定以及江苏省苏州工业园区国家税务局第二税务分局出具的证明，中法环境一期工程自2011年度开始享受所得税“三免三减半”，依规定，中法环境2011年度、2012年度和2013年度适用的所得税率为0，2014年度至2016年度使用的所得税率为12.5%，2017年度开始按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

中法环境运营的苏州工业园区污泥处置及资源化利用项目二期工程符合《环

境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录》中的公共污水项目的相关规定以及江苏省苏州工业园区国家税务局第一税务分局出具的证明，中法环境二期工程自2016年度开始享受所得税“三免三减半”，依规定，中法环境2016年度、2017年度和2018年度适用的所得税率为0；2019年度至2021年度适用的所得税税率为12.5%。

中法环境2011年新增的环境保护节能节水安全生产等一期工程专用设备投资符合《中华人民共和国企业所得税法实施条例》对税额抵免的规定，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第一百条的相关规定以及江苏省苏州工业园区国家税务局第六税务分局出具的证明，中法环境2011年环境保护节能节水安全生产等专用设备投资总额为人民币80,072,292.38元，投资额的10%人民币8,007,229.24元可从当年或以后年度的应纳税额中抵免。2011至2013年度中法环境免交企业所得税，因此可自2014年度起予以抵免，并于2016年度抵免结束。

中法环境2016年新增的环境保护节能节水安全生产等二期工程专用设备投资符合实施条例对税额抵免的规定，并经江苏省苏州工业园区国家税务局第一税务分局备案，中法环境2016年环境保护节能节水安全生产等专用设备投资总额为人民币44,997,096.61元，投资额的10%人民币4,499,709.66元可从当年或以后年度的应纳税额中抵免。2016至2018年度中法环境免交企业所得税，因此可自2019年度起予以抵免。

本公司子公司中新环技的园区综合污水处理厂项目符合《中华人民共和国企业所得税法实施条例》中环境保护项目的定义，并经江苏省苏州工业园区国家税务局备案，中新环技自2013年度开始享受所得税“三免三减半”，据此，中新环技2013年度、2014年度和2015年度适用的所得税率为0；2016年度至2018年度适用的所得税税率为12.5%。2019年度适用的所得税税率为25%。

本公司子公司东吴热电提供的污泥处置劳务符合国家税务总局关于发布《企业所得税优惠政策事项办理办法》的公告（财税〔2015〕76号）第八条规定，并经江苏省苏州工业园区国家税务局备案，东吴热电的污泥处置收入自2016年度开始享受所得税“三免三减半”，依规定，东吴热电污泥处置收入2016年度、2017年度和2018年度适用的所得税率为0；2019年度至2021年度适用的所得税税率为12.5%。东吴热电除污泥处置收入外的应纳税所得额仍按25%的税率就应纳税所

得额计缴企业所得税。

本公司原子公司市政工程自2014年起至2016年8月17日（即股权处置日）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司原子公司苏通市政自2014年起至2017年5月5日（即股权处置日）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司原子公司中新乐余自2016年起至2018年4月3日（即公司注销日）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司原子公司苏宿市政自2016年起至2018年10月11日（即公司注销日）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司原子公司华园恒升自2016年起至2018年12月17日（即公司注销日）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司原子公司华园东方自2016年起至2018年12月18日（即公司注销日）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司原子公司吴中置地自2016年起至2019年6月12日（即股权处置日）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司原子公司和瑞地产自2017年起至2019年6月14日（即股权处置日）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

## ②营业税

据国家税务法规，本公司土地使用权转让收入、土地一级开发收入、商品房销售收入、物业租赁收入、物业管理收入、酒店经营收入、市政工程服务收入、工程及招商代理收入、咨询服务收入等按5%的税率计缴营业税，建筑工程收入及保育教育服务收入按3%的税率计缴营业税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，上述收入按照适用的税率缴纳增值税。

## ③土地增值税

根据国家税务法规，本公司根据房地产销售收入的增值额按30%至60%的超率累进税率计提土地增值税。

## ④城市维护建设税

根据有关税务法规，本公司按应缴纳流转税税额的7%或5%计缴城市维护建



设税。

⑤教育费附加

根据有关税务法规，本公司按应缴纳流转税税额的5%缴纳教育费附加。

⑥增值税

应税收入按13%-17%的税率计算销项税额，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，本公司对土地一级开发收入（其他建筑业）及市政工程服务收入（2016年4月30日前开工的建筑工程项目）、商品房销售收入（2016年4月30日前的房地产项目）、物业租赁收入（2016年4月30日前取得的不动产）等采用简易征收方式的按3%或5%的征收率计缴增值税；对土地一级开发收入（其他建筑业）及市政工程服务收入（2016年5月1日后开工的建筑工程项目）、商品房销售收入（2016年5月1日起新建的房地产项目）、物业租赁收入（2016年5月1日起取得的不动产）、物业管理收入、酒店经营收入、工程及招商代理收入及咨询服务收入等采用一般计税方式的按6%-17%的税率计算销项税额，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税。2018年5月1日之前，一般纳税人应税收入按17%以及11%的税率计算销项税，2018年5月1日之后及2019年4月1日之前，一般纳税人应税收入按16%以及10%的税率计算销项税，2019年4月1日之后，一般纳税人应税收入按13%以及10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

本公司子公司中法环境、中新环技以及东吴热电提供污泥处置收入属于《财政部、国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》中污水处理劳务免征增值税的范围。根据《关于印发〈资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税〔2015〕78号），上述污水及污泥处理劳务均属于资源综合利用劳务收入，分别自2015年7月1日及2017年1月1日起，按17%税率计算销项税额，并享受增值税即征即退70%的优惠政策。

⑦代扣缴个人所得税

本公司支付予个人的薪金所得额，由本公司依税法代扣缴个人所得税。

### （三）偿债能力分析

#### 1、主要偿债指标

报告期内，本公司主要偿债指标如下：

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
流动比率	1.81	1.38	1.30	1.28
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%
扣除预收款项后的资产负债率（合并）	38.33%	43.10%	49.17%	53.11%
息税折旧摊销前利润（万元）	178,865.49	210,110.08	192,695.74	166,889.69
利息保障倍数	22.21	11.93	10.22	4.82

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。

总体而言，公司报告期内具有较强的偿债能力。

#### 2、总体偿债能力

##### （1）销售回款情况分析

由于公司在行业内具有良好的信誉和口碑，且产品受到市场欢迎，销售较为顺畅。报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为611,599.84万元、617,988.74万元、427,022.65万元及230,859.77万元，销售回笼资金充裕。

##### （2）银行资信情况

公司在各大银行的资信情况良好。2016年、2017年、2018年及2019年1-6月本公司被农业银行评为AA+级信用等级，被工商银行评为AA级信用等级，以及被建设银行评为AA级信用等级。

### (3) 银行授信额度分析

发行人与商业银行一直保持良好的关系，获得各银行一定的授信额度，债务融资能力较强。

### (4) 其他融资渠道

目前除银行融资外，公司亦积极准备通过境内外资本市场进一步拓宽融资渠道，降低财务成本。

## (四) 资产周转能力分析

报告期内，公司应收账款、存货周转情况如下：

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
存货周转率	0.26	0.23	0.31	0.47
应收账款周转率	12.56	12.31	10.59	12.48
总资产周转率	0.16	0.15	0.19	0.31

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，同行业可比上市公司主要资产周转指标对比情况如下：

公司名称	存货周转率	应收账款周转率	总资产周转率
大港股份	1.00	1.79	0.23
张江高科	0.13	4.74	0.06
苏州高新	0.34	15.98	0.23
陆家嘴	0.27	30.70	0.16
空港股份	1.00	18.44	0.44
浦东金桥	0.41	13.42	0.14
南京高科	0.20	4.06	0.13
津滨发展	0.02	2.03	0.02

公司名称	存货周转率	应收账款周转率	总资产周转率
东湖高新	0.73	2.70	0.37
长春经开	0.33	5.93	0.19
外高桥	0.56	14.40	0.25
长春高新	0.44	8.57	0.64
金融街	0.16	69.23	0.16
华夏幸福	0.20	3.14	0.21
中位数	0.33	7.25	0.20
平均数	0.41	13.94	0.23
<b>中新集团</b>	<b>0.17</b>	<b>8.00</b>	<b>0.12</b>

数据来源：WIND 资讯

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。

## 二、盈利能力分析

### （一）营业收入及营业毛利构成情况

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
综合毛利		159,857.15	100.00	142,982.44	100.00	141,675.69	100.00	195,854.29	100.00

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，当地人民政府与公司协商，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。

## （二）报告期公司毛利率分析

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>

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



项目		2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
	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	<b>270,004.40</b>	<b>137,364.03</b>	<b>207,310.11</b>	<b>425,617.23</b>
	营业成本	<b>147,389.67</b>	<b>84,610.02</b>	<b>147,804.49</b>	<b>325,913.18</b>
	毛利率	<b>45.41%</b>	<b>38.40%</b>	<b>28.70%</b>	<b>23.43%</b>

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。

### （1）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。

### （2）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

项目		2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
	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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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



序号	项目类型	处理能力
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。

### （三）影响净利润的各个项目分析

#### 1、期间费用

报告期内公司的期间费用情况具体如下表所示：

单位：万元

类别	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	7,683.51	2.14%	6,650.47	1.92%	8,014.59	1.98%	9,519.27	1.46%
管理费用	11,724.13	3.26%	23,469.23	6.79%	22,653.73	5.60%	21,682.88	3.33%
财务费用	474.31	0.13%	2,521.23	0.73%	5,986.78	1.48%	19,174.12	2.95%
<b>合计</b>	<b>19,881.94</b>	<b>5.53%</b>	<b>32,640.92</b>	<b>9.44%</b>	<b>36,655.09</b>	<b>9.06%</b>	<b>50,376.27</b>	<b>7.74%</b>

2016年度公司期间费用占同期营业收入的比例为7.74%。2017年度公司期间费用占同期营业收入的比例为9.06%，较上年同期略有上升，上升1.32个百分点。2018年度公司期间费用占同期营业收入的比例为9.44%，与上年同期基本持平。2019年1-6月公司期间费用占同期营业收入的比例为5.53%，与上年同期略有下降，下降1.89个百分点。

#### （1）销售费用

公司的销售费用主要包括营销广告费用、销售代理费用等，报告期内公司销售费用总额稳步减少，占营业收入的比例亦呈现减少趋势。2017年度销售费用总额较上年同期有所下降，主要系本期房地产销售较上年同期有所减少，所产生的销售代理费用及佣金相应减少所致。2018年度销售费用总额较上年同期继续下降，主要系本年度无大型新楼盘推出，导致品牌宣传推广费用下降所致。2019年1-6月销售费用总额较上年同期有所上升，主要系公司集中处置住宅及商业房地产项目，房产销售收入大幅提高，因此佣金等费用大幅提高，导致销售费用有所上升。

#### （2）管理费用

报告期内，公司管理费用总额及占营业收入的比重整体较稳定，主要原因是公司在加大业务投入的同时提升管理效率和加强成本控制。2017年度管理费用总额较上年同期增加4.48%，主要系本期人员工资及人员数量增加所致。2018年度管理费用总额较上年同期增加3.76%，主要系新设立的和瑞地产和苏伊士环技本年项目大量投入建设，人员相应增多，职工薪酬增加所致。2019年1-6月公司管理费用较上年同期基本持平。

### (3) 财务费用

报告期内，公司财务费用的具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
利息支出	7,496.68	2.08%	15,507.10	4.48%	16,430.21	4.06%	29,632.02	4.55%
减：利息资本化金额	5,668.41	1.58%	9,872.39	2.85%	7,491.10	1.85%	7,222.98	1.11%
减：利息收入	1,451.24	0.40%	3,461.25	1.00%	3,060.97	0.76%	3,855.35	0.59%
汇兑损益	17.75	0.00%	195.99	0.06%	-194.18	-0.05%	264.98	0.04%
其他	79.53	0.02%	151.77	0.04%	302.81	0.07%	355.45	0.05%
<b>合计</b>	<b>474.31</b>	<b>0.13%</b>	<b>2,521.23</b>	<b>0.73%</b>	<b>5,986.78</b>	<b>1.48%</b>	<b>19,174.12</b>	<b>2.95%</b>

2017年度公司实际支出利息较上年同期减少13,201.81万元，减幅为44.55%，主要是贷款规模减少所致。2018年度公司实际支出利息较上年同期基本持平。2019年1-6月公司实际支出利息较上年同期基本持平。

2017年度公司利息收入较上年同期减少794.38万元，减幅为20.60%，主要原因是：（1）苏宿市政本期继续收回苏州宿迁工业园区基础设施开发BT项目款，相应利息收入减少；（2）公司本期继续收回江苏南通苏通科技产业园区管理委员会应付苏通科技产业园土地开发项目的工程款，相应资金占用费减少。2018年度公司利息收入与上年同期相比增加400.28万元，增幅为13.08%，主要原因是苏通科技产业园综合管理办公室延迟支付苏通科技产业园土地开发项目工程款的资金占用费，相应利息收入增加。2019年1-6月公司利息收入与上年同期相比下降185.69万元，降幅为11.34%，主要系公司资金占用费规模下降所致。

### 2、投资收益构成及变动

报告期内，本公司投资收益变动情况如下：

单位：万元

类别	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
可供出售金融资产现金红利	-	953.63	3,411.18	4,285.16
其他非流动金融资产现金红利	1,932.80	-	-	-
按权益法核算的长期股权投资收益	29,561.88	44,152.64	53,367.29	21,742.53

类别	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
处置长期股权投资损益	12,385.37	2,087.92	-	-472.95
处置子公司取得的投资收益	21,521.43	-	321.23	5,116.00
保本浮动收益性投资产品投资收益	-	312.83	238.24	22.68
委托贷款及企业间借贷投资收益	1,489.14	3,118.75	1,166.13	1,338.48
<b>合计</b>	<b>66,890.62</b>	<b>50,625.77</b>	<b>58,504.06</b>	<b>32,031.90</b>

本公司成本法核算的投资收益全部为收到参股公司的现金分红，权益法核算的投资收益全部为按持股比例享有的合营企业及联营企业的收益。

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-6月，公司委托贷款取得的投资收益，主要系本公司控股子公司中新苏滁对其少数股东进行委托贷款产生的利息收入。

### 3、其他收益

2017年度，公司其他收益为6,565.19万元，为政府补助。

根据2017年5月10日财政部办法的《关于印发修订<企业会计准则第16号——政府补助>的通知》，与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理。

2017年度，公司取得的政府补助6,565.19万元，因公司取得的政府补助与日常活动相关，故按照经济业务实质全部计入其他收益。

2018年度，公司取得的政府补助6,870.98万元，因公司取得的政府补助与日常活动相关，故按照经济业务实质全部计入其他收益。

2019年1-6月，公司取得的政府补助2,651.50万元，因公司取得的政府补助与日常活动相关，故按照经济业务实质全部计入其他收益。

### 4、公司营业外收入和支出

#### (1) 营业外收入

报告期内，本公司营业外收入如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
政府补助	-	-	-	4,945.04
赔偿收入	-	0.50	150.49	-
违约收入	152.31	266.22	109.47	256.60
非流动资产处置利得	10.79	10.59	-	29.04
无需支付的应付款项	-	2,285.31	-	-
收回长期应收款利得	-	16,207.54	3,425.40	-
其他	17.58	138.13	78.31	53.03
<b>合计</b>	<b>180.67</b>	<b>18,908.29</b>	<b>3,763.67</b>	<b>5,283.71</b>

2016年度，本公司营业外收入的主要部分为政府补助，占本公司同期营业外收入的比例为93.59%。如前所述，2017年度、2018年度和2019年1-6月，因公司取得的政府补助与日常活动相关，故按照经济业务实质计入其他收益。政府补助具体分析见本招股说明书“第十节财务会计信息”之“五、非经常性损益”。

## （2）营业外支出

报告期内，本公司营业外支出数额较小，对报告期内公司净利润影响较小。报告期内，本公司营业外支出如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
固定资产处置损失	14.26	18.93	-	-
公益性捐赠支出	97.44	76.16	16.19	35.20
解约赔偿金	-	-	-	1,014.00（注）
其他	8.62	84.91	48.16	39.49
<b>合计</b>	<b>120.32</b>	<b>180.00</b>	<b>64.35</b>	<b>1,088.69</b>

注：根据苏州工业园区教育局出具《关于加快推进左岸明珠地块学校建设前期有关商务工作的函》的说明，该局将于2017年或2018年启动左岸明珠地块学校建设，因此，本公司提前与涉及该地块的承租人苏州工业园区左岸明珠酒店有限公司解除合同，共支付解约赔偿金人民币1,014万元。

## 5、报告期内营业税金及附加

公司报告期内营业税金及附加的情况如下：

单位：万元

税种	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
----	-----------	--------	--------	--------

税种	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业税	31.03	52.77	1,040.61	16,828.68
城建税	952.14	866.33	1,170.20	2,220.61
教育费附加	822.10	639.79	879.89	1,627.59
土地增值税	36,560.98	4,953.01	13,404.10	27,926.86
房产税	3,946.27	6,541.17	6,035.31	5,518.58
土地使用税	345.20	564.23	561.25	520.84
其他	255.70	418.05	402.71	152.09
<b>合计</b>	<b>42,913.41</b>	<b>14,035.36</b>	<b>23,494.07</b>	<b>54,795.24</b>

## 6、每股收益及净资产收益率

报告期内本公司每股收益与净资产收益率情况如下：

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) 公司与同行业可比上市公司费用及主要盈利指标对比分析

2018年度，本公司与同行业可比上市公司期间费用及主要盈利指标对比情况如下：

公司名称	期间费用占营业收入比例(%)	销售费用占营业收入比例(%)	管理费用占营业收入比例(%)	财务费用占营业收入比例(%)	销售毛利率(%)	销售净利率(%)	净资产收益率(加权平均, %)
大港股份	12.19	1.75	5.17	5.27	2.89	-33.74	-15.94
张江高科	27.08	2.85	4.73	19.49	46.51	43.37	6.33
苏州高新	9.36	3.36	3.24	2.76	34.10	14.76	8.17

公司名称	期间费用占营业收入比例 (%)	销售费用占营业收入比例 (%)	管理费用占营业收入比例 (%)	财务费用占营业收入比例 (%)	销售毛利率 (%)	销售净利率 (%)	净资产收益率 (加权平均, %)
陆家嘴	12.12	1.43	2.87	7.82	53.97	32.48	22.03
空港股份	9.90	0.03	7.70	2.17	13.20	0.77	1.09
浦东金桥	6.49	0.96	3.03	2.49	51.93	35.27	11.25
南京高科	15.96	4.89	5.45	5.63	48.11	31.48	9.87
津滨发展	82.35	34.95	37.25	10.15	25.27	-96.52	-11.61
东湖高新	6.34	0.47	1.94	3.93	15.39	4.87	8.56
长春经开	12.13	0.60	11.95	-0.43	15.99	16.59	3.94
外高桥	12.66	3.60	5.47	3.59	26.31	11.50	8.11
长春高新	44.92	38.97	6.53	-0.59	85.10	27.22	20.85
金融街	12.65	3.64	2.27	6.73	48.60	18.26	10.68
华夏幸福	12.99	2.25	9.60	1.15	41.62	14.08	35.19
<b>中位数</b>	<b>12.42</b>	<b>2.55</b>	<b>5.31</b>	<b>3.76</b>	<b>37.86</b>	<b>15.68</b>	<b>8.37</b>
<b>平均值</b>	<b>19.80</b>	<b>7.12</b>	<b>7.66</b>	<b>5.01</b>	<b>36.36</b>	<b>8.60</b>	<b>8.47</b>
<b>中新集团</b>	<b>9.44</b>	<b>1.92</b>	<b>6.79</b>	<b>0.73</b>	<b>41.34</b>	<b>41.48</b>	<b>13.67</b>

数据来源：同行业可比上市公司数据来自 WIND 资讯

2018年度，公司期间费用占营业收入的总体比例低于同行业可比上市公司平均水平。其中，销售费用占营业收入的比例、管理费用占营业收入的比例及财务费用占营业收入的比例，均低于同行业可比上市公司平均水平。

2018年度，公司综合销售毛利率、销售净利率和加权平均的净资产收益率高于同行业可比上市公司平均水平。

由此可见，与同行业可比上市公司相比，本公司综合盈利能力高于同行业可比上市公司平均水平。

### 三、现金流量分析

公司2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-6月的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动现金流入	263,844.47	478,773.18	690,695.11	696,983.56
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	230,859.77	427,022.65	617,988.74	611,599.84
经营活动现金流出	254,950.33	353,403.70	452,314.54	407,743.86
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	153,806.78	191,911.78	279,574.80	198,541.21
经营活动产生的现金流量净额	8,894.14	125,369.49	238,380.57	289,239.69
投资活动产生的现金流量净额	152,898.65	24,984.62	-41,940.42	13,412.78
筹资活动产生的现金流量净额	12,242.62	-161,043.16	-52,155.60	-285,052.97
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.39	1.52	0.36	2.83
现金及现金等价物净增加/（减少）额	<b>174,035.80</b>	<b>-10,687.53</b>	144,284.91	17,602.34

### 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。

## 四、资本性支出分析

### （一）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。

## （二）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本招股说明书“第六节业务和技术”之“八主要开发项目”。

## 五、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本招股说明书“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。

## 六、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。

## 七、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

### （一）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。

## （二）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、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

#### （1）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。

#### （2）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。

### **(3) 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。

### **(4) 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**

### **(1) 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。

### **(2) 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。

### **(3) 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。

### **（三）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。



#### **（四）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。

#### **（五）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。

## 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
----	--------------	--------------	--------------	--------------

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
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
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



所属公司	项目名称	主要用途	项目具体内容
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。

## 第十二节 业务发展目标

### 一、公司整体经营目标及主要业务计划

#### （一）公司经营理念

公司认为企业价值观的塑造是企业经营之道的关键。在公司二十多年来的发展过程中，始终把打造“主业突出、前景良好、管理规范、文化优秀，具有核心竞争力的中国园区开发运营领军企业”视为最根本的价值观念和经营理念，并将“拓展员工成长空间，满足客户发展需求，回报股东投资利益，推进园区开发运营建设，促进中新互利合作”作为自己肩负的使命，贯穿于企业发展的整个过程，并以此为指导思想，在园区开发运营、企业战略与管理等各个方面不断地细化落实。

#### （二）公司总体发展战略

公司基于二十多年综合开发与运营方面积累的专业优势以及对中国区域城镇化综合开发与运营未来发展趋势的判断，树立了“立足苏州、深耕长三角、关注全国潜力城市、适度探索“一带一路”的发展战略，并将深入推进“集团化、市场化、品牌化”的经营策略。

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”协同发展格局。基于此定位，公司将积极实施“走出去”战略，在巩固现有的土地一级开发、房地产开发与经营和绿色公用等核心业务基础上，推动规划设计、基础设施建设、配套设施、市政公用、招商引资、软件升级等各种业务的整合。公司将秉承规划引领、产业先行、产城融合、以人为本的开发理念，不断拓展园区开发运营项目，将园区的开发运营模式复制到其他区域，并适度探索“一带一路”，进一步强化纵深发展，并最终推广到各个区域。

## 二、公司主要业务计划及实施保障

### （一）主要业务计划

#### 1、市场开发和业务拓展计划

未来三至五年，公司将内涵式发展和外延式扩张并举，一方面进一步加大对本地的开发运营力度，同时加快区域外的发展速度，重点完成目前已投入的土地一级开发、房地产开发与经营及绿色公用建设项目，具体发展计划如下：

土地一级开发方面，公司将稳步推进南通苏通科技产业园、宿迁项目和苏滁现代产业园项目、海虞项目、凤凰项目等现有项目的开发运营，努力做到开发一个区域就形成一个示范，开发一个区域就树立一座丰碑；另一方面，公司将以长三角地区为重点，继续拓展新的项目，未来 2~3 年将选择在符合公司战略定位的城市，实施综合开发运营，把公司在苏州工业园区的宝贵经验推广到全国更多区域、更广领域，打造更多苏州工业园区的“升级版”，进一步提高公司的市场占有率，提升知名度和美誉度。

房地产开发与经营方面，公司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，以长三角为中心，适当增加土地储备，提高开发能力。同时加大持有型物业的运营管理，增强抗御行业周期和经济波动的能力。

绿色公用业务方面，将巩固传统领域，推进绿色发展。坚持和拓展在自来水、污水处理、燃气、发电供热等城市公用事业领域的战略投资。同时大力推进绿色发展，在能源服务、环境技术、热电业务等方面开拓市场，向清洁技术、公用事业增值服务方向延伸，加强在水环境环保技术、水处理技术及节能技术等领域的投资，专注打造市政公用的生态环保专业品牌，逐步提升公用事业的利润贡献率。另一方面，公司也将充分利用土地一级开发联动效应，跟随公司园区开发运营战略，到新的城市进行布点，维持绿色公用收入的稳定与增长。

#### 2、技术开发与创新计划

区域规划设计：公司基于前瞻性的开发理念，凭借二十多年在区域规划方面积累的丰富经验，继续加大对计算机数值模拟等技术的研发投入，合理规划土地

使用指标，达到减少城市噪音、热岛效应，提高水体流动性，增加区域绿量，建设生态型城区的目标。

**建筑节能：**公司将继续加大在建筑节能环保方面的研发，进一步巩固公司在区域能源规划、屋顶绿化技术、太阳能中央热水系统、光伏发电系统、可再生能源等技术领域的领先优势，在节能、节水、节电、节材上下功夫，提供高舒适度、低能源消耗、通风良好、光照充足的产品。

### **3、筹资计划**

公司将根据未来业务拓展的需要，综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素，不断拓展新的融资渠道，优化资本结构，降低筹资成本。公司将本次股票公开发行为契机，积极利用国内外资本市场的直接融资平台，适时通过股权、债券、资产证券化、REITS、境外人民币债券等多种金融工具进行融资，为未来业务发展奠定坚实基础。

### **4、收购兼并及对外拓展计划**

本公司在具体的业务拓展过程中，将在充分论证的基础上，根据市场情况和公司发展的需要，凭借公司在品牌文化、专业经验等方面的优势，进行横向或纵向收购兼并，以此作为市场开发计划实施的补充手段。

## **(二) 业务计划实施保障**

1、强化“专业化分工、精细化管理”的集团管控模式，进一步突出集团总部作为决策中心的职能，实现在战略、投融资、人才、品牌、绩效管理等方面的统一管控，合理调配资源，实现最优配置。同时，健全信息披露制度，优化投资决策流程，构建合理的投资、营运平台，提升管理效率，以适应公司上市和未来发展对投资、决策和管理的要求。

2、在立足苏州工业园区的同时，积极实施“走出去”计划，充分利用中新品牌的影响力和辐射带动力，在园区内外储备充足的园区开发运营项目，并以此带动房地产开发与经营和绿色公用业务的共同发展。

3、继续加强公司人才梯队建设，重视人才的引进和储备，尤其是创新型人才和复合型人才，通过专业培训和素质培训，提高员工的知识更新速度，用理论

和实践练就一支有实力、有活力、有创造力的团队，为公司进一步发展打好人才基础。

### 三、业务发展计划所依据的条件及主要困难

#### （一）发展计划所依据的假设条件

- 1、国民经济保持增长态势，政治、法律、社会环境处于正常发展状态；
- 2、国家对高新产业的扶持政策无重大变化；
- 3、国家土地一级开发政策无重大变化；
- 4、本公司执行的财政税收政策无重大改变；
- 5、本次股票发行与上市工作进展顺利，募集资金全部到位，募集资金投资项目如期实施；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成重大不利影响。

#### （二）实施发展计划所面临的主要困难

1、公司必须在立足于苏州工业园区的同时积极寻找适合自身发展战略的新开发项目，为可持续性发展提供保障。

2、本公司的主营业务拓展计划建立在与拟投资项目所属地方政府充分协商的基础上，土地开发项目的质量直接影响到开发的收益。

3、随着公司市场的拓展和规模的扩张，对高素质人才的需要较为迫切，如果人力资源的规划以及对激励机制的创新不能跟上公司发展的速度，也将影响业务发展规划的实施。

4、公司在发展扩张中面临较大规模的资金需求，因此，能否及时地通过多渠道获得融资将对公司的“走出去”发展战略产生较大的影响。

### 四、业务计划与现有业务的关系

上述业务发展计划，是对公司现有业务的扩大和再发展。现有业务是公司未来几年发展计划的基础，发展计划与现有业务密切相关并具有很强的连贯性。



本公司多年来一直持续稳定健康发展，作为国内领先的园区开发运营商，公司在园区开发运营方面具有的规划、建设、招商等专业经验、中新合作品牌优势、苏州工业园区成功经验、互利共赢的合作模式、综合性人力资源等，以及公司上市后的综合影响，将为公司立足园区、服务江苏、面向全国奠定坚实的基础，也为公司的业务计划成功实施提供了重要的保证。

## 第十三节 募集资金运用

### 一、本次募集资金运用概况

#### （一）募集资金总量

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

#### （二）募集资金超过或不足的安排

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。

#### （三）募集资金投资项目的立项、环保批文

项目	核准批文	环保批文	规划意见	用地预审意见
斜塘项目 （基础设施改造）	苏园管核字 [2014]19 号	001925300	20140563	苏园国土[2014]50 号

### 二、项目背景以及必要性分析

#### （一）项目背景

##### 1、园区开发运营是未来发展的方向

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高。党的十八大要求坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，并将园区开发运营确定为未来 10~20 年中国经济增长的重要引擎；2013 年中央经济会议再次将

城镇化时间进行了细化，提出三个“1亿人”目标。2015年，我国城镇人口已达到7.7亿，城镇化率提高到56.1%。但是与经济发展阶段相比，我国的城镇化依然滞后于工业化。因此，加快推进城镇化将是扩大内需最雄厚的潜力所在，也是经济结构调整的重要内容之一。

## 2、苏州及苏州工业园区城镇化建设

苏州在2008年被确定为国家首批、江苏省唯一的城乡一体化发展综合配套改革试点城市。近年来，苏州始终把城镇化建设摆在重要的战略地位，作为加快城镇化进程、缩小城乡差别、实现城乡一体化和全面建设新农村的重要举措。

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府的合作项目，在中新合作双方的共同努力下，已经成为具有国际竞争力的高科技工业园区和现代化、国际化、信息化的创新型、生态型新城区。近年来，苏州工业园区提出了“退二进三、优二进三”战略，即引导占地较多的第二产业往外退，着重引进第三产业，以及优化第二产业结构，提高三产服务业的比重。斜塘项目的实施正是苏州工业园区城镇化建设“退二进三”的典范。

## 3、城镇化建设的同时，重视与历史文化保护的结合

本项目座落于苏州工业园区南部的斜塘地区。斜塘作为历史文化古镇，在760多年前已水陆通达、河街并行，至清初已是商铺林立的著名街市。因此，在完善基础设施条件的基础上，促进公共服务发展的同时，也需要积极挖掘、保护原有的历史文化和遗迹，做到与历史文化保护相结合，对中新集团将是极大的挑战和机遇。未来斜塘项目的成功开发将成为苏南地区园区开发运营发展的新样板。

## 4、中新集团抓住发展机遇，开发斜塘项目

斜塘项目的实施范围与斜塘老街只有一街之隔，但项目范围内现有的工业布局与斜塘老街、星塘街以东地块的发展不一致，不符合园区的产业发展方向，同时项目范围内基础设施条件、公共服务不能满足“一体化”、“均等化”的园区开发运营发展要求。苏州工业园区希望借鉴新加坡经验，推进斜塘项目“退二进三”改造。

为进一步拓展开发业务，抢抓园区开发运营战略机遇，中新集团正积极拓展“退二进三”类土地一级开发业务，丰富业务类型。因此，中新集团与园区管委

会签订《斜塘项目商务总协议》，负责项目范围内基础设施建设。

## （二）项目必要性

### 1、公司拓展业务的需要

中新集团定位为“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，中新集团正需要开发“退二进三”类土地一级开发业务。因此，本项目建设是公司拓展业务的需要。

### 2、公司配合园区发展的需要

中新集团作为苏州工业园区开发主体和中新合作载体，为支撑苏州工业园区产业化发展的需要，中新集团需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。

### 3、促进产业转移和产业联动

经过二十年的发展，苏州工业园区内的部分工业企业已达到一定的产能规模，亟需进一步扩大发展。但由于园区可供土地指标的减少，以及园区产业升级的需要，工业企业的发展受到了一定的限制。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、滁州等合作区域内外的工业用地优势，承接本项目内的拆迁企业，促进各合作区内的产业联动。

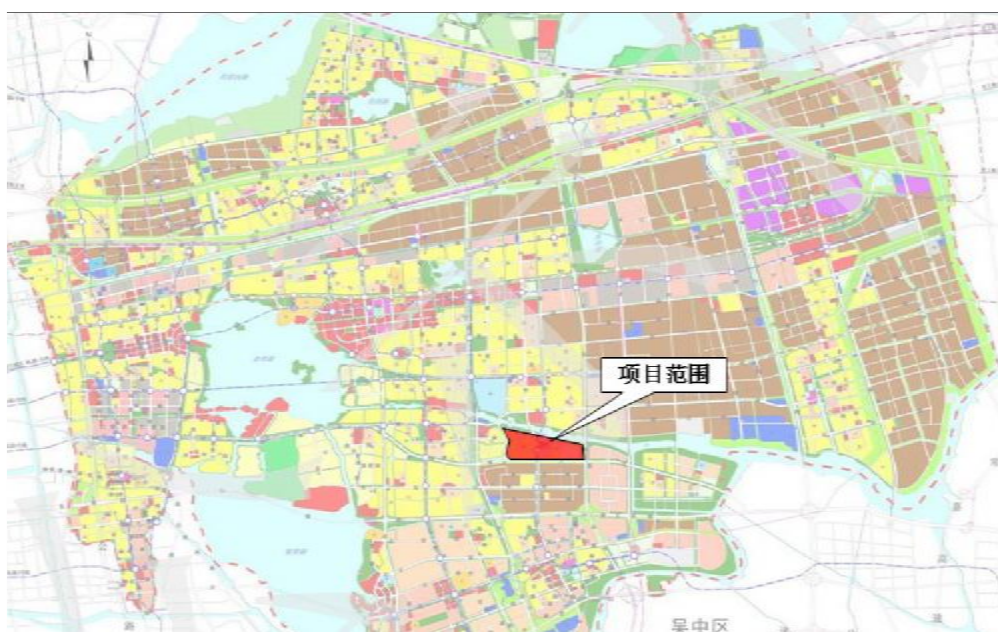
## 三、项目基本情况

### （一）募集资金项目投资概况

#### 1、建设范围

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、星塘街以东、斜塘河南侧。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。项目场址位置见下图（红色框线为项目拟建场址地块）。

项目区域位置图 13-1



项目土地利用规划图 13-2



## 2、建设内容

根据中新集团与苏州工业园区管委会签署的《关于斜塘项目合作开发的商务总协议》，斜塘项目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。

1) 道路桥梁工程：项目拟建道路 8 条，总长 4,147 米，总面积 122,404 平方米；拟建跨河道桥梁 6 座，桥梁总面积 6,798 平方米。

2) 河道驳岸工程：项目范围内拟改造河道驳岸总长 650 米。

3) 给排水工程：项目铺设给水管道 3,498 米，雨水管线总长 6,340 米，污水管线总长 2,778 米，污水提升泵站 1 座。

4) 供电工程及电信管沟：项目拟建开闭所 2 座，电缆通道 3,677 米，通信排管工程量为 3,987 米。

5) 燃气工程：项目拟敷设燃气管线 2,503 米。

6) 绿化工程：项目绿化总面积 16,643 平方米。

7) 拆迁工程及土地平整：项目共涉及拆迁企事业单位 20 家，涉及土地面积 788.69 亩，房屋建筑面积 35.53 万平方米。

### 3、土地利用规划

#### 1) 居住用地与居住人口

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。

#### 2) 商业服务业设施用地

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。

#### 3) 公用设施规划

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%。

#### 4) 绿地

规划绿地 22.58 公顷，占规划总用地面积的 16.95%。

#### 5) 道路、桥梁、河道、驳岸等其他用地

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%。

## (二) 募投项目投资方案及融资方案

### 1、投资方案

斜塘项目建设期 6 年。经估算，项目总投资 265,701.7 万元，其中建设投资 228,157.0 万元，建设期借款利息 37,544.7 万元。

单位：万元

	时间						合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
项目总投资	24,420.50	69,607.00	93,328.50	50,771.00	15,330.00	12,244.70	<b>265,701.70</b>
建设投资	23,889.90	66,980.40	87,106.00	41,404.50	4,850.00	3,926.20	<b>228,157.00</b>
建设期借款利息	530.60	2,626.60	6,222.50	9,366.50	10,480.00	8,318.50	<b>37,544.70</b>

## 2、融资方案

在项目总投资中，项目资本金 105,701.7 万元，占项目总投资的比例为 39.8%，由发行人自筹资金建设，其中自有资金 61,356.0 万元，滚动投入 44,345.7 万元；债务资金 160,000.0 万元，占项目总投资的比例为 60.2%，为发行人自行筹集。

## 四、募集资金运用效益分析

### （一）项目测算基本假设及依据

1、项目营业收入参照《斜塘项目合作商务总协议》土地出让分成收益。财务测算按计算期第 4 年开始出让，共分 5 年完成项目范围内可出让开发土地面积 46.62 公顷（约合 699.34 亩）的出让。项目住宅用地出让暂按楼面价 6,400 元/平方米估算，商业用地（邻里中心）暂按楼面价 1,020 元/平方米估算。项目土地出让分成收益按《斜塘项目合作商务总协议》约定算法估算。

2、长期借款的年利率按 6.55% 估算。

3、企业所得税按 25% 估算，盈余公积金按税后利润的 15% 提取。

4、项目税前财务基准收益率  $i_c$  取值 8%，项目税后财务基准收益率  $i_c$  取值 6%。取值主要根据项目性质，同时参照国家发展和改革委员会、建设部 2006 年发布《中国部分行业建设项目全部投资税前财务基准收益率取值表》、建设部 2008 年发布《城市基础设施项目全部投资税前财务基准收益率》及国家发改委、住建部 2013 年发布的《建设项目财务基准收益率取值表》综合选择市政、城市基础设施的专家调查结果确定。

5、斜塘项目计算期 8 年，其中：第 1-3 年为建设期，计算期第 4-6 年为建

设经营期，计算期第 7-8 年为经营期。

## （二）土地收入估算

项目范围内可出让开发土地面积为 46.62 公顷（约合 699.34 亩），其中居住用地 43.10 公顷（约合 646.57 亩），商业服务设施用地 3.52 公顷（约合 52.77 亩）。

根据《斜塘项目合作商务总协议》以及周边可比项目的历史成交价格估算，居住用地楼面价预计为 6,400 元/平方米，商业用地楼面价预计为 1,020 元/平方米，预计实现收入 460,561.45 万元。

出让时间	出让土地面积（亩）	预计收入（万元）
第 4 年	75.95	54,506.64
第 5 年	82.68	59,341.50
第 6 年	155.61	104,302.31
第 7 年	141.46	70,994.49
第 8 年	243.65	171,416.51
<b>总计</b>	<b>699.34</b>	<b>460,561.45</b>

## （三）投资成本估算

### 1、投资估算的主要构成

根据可行性研究报告，本项目建设投资为 228,157 万元，建设投资费用主要包括工程费用、拆迁补偿费用。

	费用名称	金额（万元）	所占比例（%）
1	工程费用	20,303.80	8.90
2	工程建设其他费用	206,838.00	90.70
	其中：拆迁补偿费	205,061.60	89.90
	其他支出	1,776.40	0.80
3	预备费	1,015.20	0.40
	建设投资（合计）	228,157.00	100.00

### 2、工程费用

工程费用主要包括建筑工程费、设备购置费以及安装工程费，具体费用预计如下：



	费用名称	金额（万元）
1	其中：建筑工程费	19,388.2
2	设备购置费	768.4
3	安装工程费	147.2
合计	工程费用	20,303.8

### 3、拆迁费用

根据《斜塘项目合作商务总协议》，园区管委会负责合作区域红线内土地征收、房屋拆迁、安置等工作，所涉及的补偿等相关费用由中新集团承担。项目拆迁成本由房屋及附属设施补偿、土地补偿、搬迁及停业停产补助等组成，预计拆迁价款总计为 205,061.6 万元。

## （四）主要财务测算指标

据测算，斜塘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（ $i_c=8\%$ ）和 80,511.51 万元（ $i_c=6\%$ ），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。

## 五、募集资金运用对主要财务状况及经营成果的影响

1、本次发行完成后，本公司的净资产预计将有较大幅度的提高。由于净资产的大幅增加以及募集资金投资项目需要一定的建设期，因此，短期内公司的净资产收益率和每股收益将会降低、摊薄。但由于本次募集资金投资项目具有较高的投资回报率，随着募集资金投资项目效益的逐步体现，公司的经营业绩将逐步上升。

2、本次发行完成后，公司资产负债率将有大幅度下降，这将大大增强本公司的偿债能力，从而进一步拓宽贷款融资的空间。

3、根据公司募集资金投资项目可行性分析，本次拟投资的项目具有较好的收益水平，并将逐步在未来年度体现效益，这为公司未来若干年的收益奠定了坚实的基础。公司的综合竞争能力和盈利能力将得到较大幅度的提升。

## 六、项目的组织实施保障

### 1、完整的产业价值链

公司业务贯穿城镇化开发运营的全过程，从前期整体规划和产业招商，到基础设施建设、土地开发，再到后续的公用事业服务、房地产开发与运营，乃至招商后续服务、物业管理等多元化服务，完整的产业价值链优势使公司拥有独立开发城市的综合能力。

### 2、拥有十多年开发运营经验的管理团队

公司作为苏州工业园区的开发主体与苏州工业园区共同成长，培养了一支拥有丰富开发运营经验的管理团队。经过多年内部培养和外部引进，公司的管理团队老中青相结合、多元化的人才构成，形成了良好的人才梯度，保证了公司的稳定发展。

### 3、完善的全球招商网络

借助新加坡在招商方面的经验和资源，公司已经建立起完善的全球招商网络。每年在全球各地举行的招商推介说明会和其他招商活动，给公司积累了大量客户资源，为将来发展打下了坚实的基础。

### 4、中新合作的平台

作为中新两国政府间重要合作项目的开发主体，公司的发展一直以来得到了中新两国政府的支持和帮助，中新合作平台基础为公司的发展提供了充足的动力。

### 5、公司与外部合作单位建立了良好的合作关系

在多年的开发过程中，公司已经与国内外高水平的设计、施工、监理等单位建立了良好的合作关系。良好的外部合作环境为项目的顺利实施提供了有利的外部条件。

## 七、截至目前的募投项目进展

发行人已与斜塘街道办成立了动迁工作小组，一期动迁企业 11 家抄告单均已下达（其中中部区域 10 家，东部 1 家）；二期动迁企业 8 家抄告单已下达。同时，发行人已制定了斜塘项目的拆迁补偿、资产移交和处置工作流程。截至本招股说明书签署之日，发行人已经与 19 家公司签订了《苏州工业园区企业用地回

购补偿协议书》，回购土地面积 522,395.76 平方米，回购补偿总额 210,339.75 万元。

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人已投入资金 164,477.67 万元用于本募投项目建设，其中拆迁款投入 151,609.06 万元，其他资金投入 12,868.61 万元。

## 八、资金专项存储制度的建立及执行情况

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。

## 九、董事会对募投项目可行性的分析意见

发行人董事会对本次募集资金投资项目的可行性进行了充分的论证和分析，董事会认为：

本次募集资金投资项目符合国家产业政策和发行人的未来发展方向，项目已经过充分的市场调查和可行性研究，既符合公司园区开发运营的发展战略又具有良好的经济效益和社会效益。

本次募投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，有利于解决公司未来发展所需长期资金，推动实施公司发展战略，促进公司业务持续快速发展，优化公司现有资本结构，进一步提高公司抗风险能力与核心竞争力，具备必要性。

本次募集资金数额和投资项目是根据公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力测算的，公司在多年的园区综合开发运营过程中总结和积累了大量经验，培养了大量有丰富经验的开发运营管理团队，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，同时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，因此，本次募投项目具备可行性及较好的盈利前景。

本次募投项目实施后不产生同业竞争，亦不会对发行人的独立性产生不利影响。

## 十、保荐机构及发行人律师关于募投项目的结论性意见

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。

## 第十四节 股利分配政策

### 一、股利分配的一般政策

根据《公司章程》，本公司实行同股同利的分配政策，按股东持有本公司股份的比例进行分配。公司可以采取现金和/或股票方式分配股利。在向股东分配股利时，本公司将按国家有关规定代扣代缴应缴税金。公司股东大会对利润分配方案做出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

根据《公司章程》所规定的利润分配政策，公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

### 二、最近三年股利实际分配情况

#### （一）2016 年度

2017年2月7日，中新集团2016年度股东大会审议通过了《中新集团2016年度利润分配建议方案》，考虑到资本市场及公司实际情况，故中新集团2016年度不实施分配利润。

## **（二）2017 年度**

2018 年 3 月 6 日，中新集团 2017 年度股东大会审议通过了《中新集团 2017 年度利润分配建议方案》，考虑到资本市场及公司实际情况，故中新集团 2017 年度不实施分配利润。

## **（三）2018 年度**

2019 年 3 月 14 日，中新集团 2018 年度股东大会审议通过了《中新集团 2018 年度利润分配建议方案》，考虑到资本市场及公司实际情况，故中新集团 2018 年度不实施分配利润。

## **三、本次发行完成前滚存利润的分配情况**

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。

## **四、本次发行后的股利分配政策**

根据证监会 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》等相关规定，本公司对 2012 年度股东大会审议通过的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司章程（草案）》第一百五十七条“公司的利润分配政策”进行了修订，并于 2014 年 3 月 11 日召开 2013 年度股东大会审议通过。根据 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状况发生。

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状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。

## 五、上市后三年股东回报规划

根据证监会 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下发生。

前述所称重大投资计划或重大现金支出等特殊情形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况出现，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。

## 第十五节 其他重要事项

### 一、信息披露制度相关安排

发行人为完善信息披露制度，按照中国证监会的有关规定，建立了信息披露制度。制度规定发行人须严格按照法律、法规和《公司章程》规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。发行人信息披露体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。

公司负责信息披露和投资者关系的部门是证券部，主管负责人为唐筱卫，咨询电话：0512-66609915，传真：0512-66609850，Email: ipo-office@cssd.com.cn。

### 二、重要合同

#### （一）合作协议

##### 1、关于苏州工业园区的招商代理协议及委托服务协议

根据“[2003]第 48 号”《会议纪要》，园区管委会授权中新有限代表管委会行使招商的职能，自 2004 年起，按中新有限当年对外招商到账资本的 2%确认为中新有限招商工作的有偿收入，该政策的有效期限暂定为 5 年。2006 年 10 月 16 日双方签署《苏州工业园区合作开发谅解备忘录》，明确了 2%招商代理收入的具体条款，并确定该项合作的到期日为 2010 年 12 月 31 日。

为了进一步明确上述招商代理合作事宜，中新有限与园区管委会于 2007 年 12 月 18 日签订《关于苏州工业园区的国际招商代理协议》，协议的主要内容为：园区管委会同意自 2004 年 1 月 1 日起至 2005 年 12 月 31 日止，委托发行人对外推介苏州工业园区并进行国际招商代理工作，园区管委会或其指定的第三方自 2004 年 1 月 1 日起至 2005 年 12 月 31 日止按照园区经发局每年统计的由发行人引进的外资项目注册资本（包括增资项目）的 2%向发行人支付报酬，自 2006 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日止按照园区经发局每年统计的由发行人引进的外资项目到账资本（包括增资项目）的 2%向发行人支付报酬。

2009 年 2 月 3 日，中新集团与园区管委会签订《关于苏州工业园区国际招商代理协议之补充协议》，协议约定合同履行期限延长至 2013 年 12 月 31 日，并且委托期限届满后，就苏州工业园区国际招商代理事宜，中新集团享有同等条件

下与园区管委会进行合作的优先权。

2013年12月12日，中新集团与园区管委会签订《苏州工业园区招商代理协议》，协议约定自2014年1月1日起至2018年12月31日，园区管委会授权中新集团进行苏州工业园的招商代理工作，园区管委会或其指定的第三方政府机构按照每年统计的由发行人引进的内、外资项目（包括增资项目）、功能性机构及其他重点项目的到帐资本的2%向发行人支付报酬。

2013年12月12日，中新集团与园区管委会签订《苏州工业园区落户客户的委托服务协议》，协议约定自2014年1月1日起至2018年12月31日园区管理委员会委托中新集团为苏州工业园区落户客户的服务代理人，中新集团为落户苏州工业园区的客商提供各种服务工作，每半年向园区管委会提交客户服务报告，园区管理委员会按每年1,170万元人民币的固定标准向中新集团支付客户服务代理费。

2015年1月8日，中新集团与园区管委会签订《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。

公司于2018年12月与园区管委会续签了《苏州工业园区招商代理协议》，时间续期五年，即自2019年1月1日至2023年12月31日。根据协议内容，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政府机构按照每年统计的由公司引进的内、外资产业项目（包括增资项目）、功能性机构及其他重点项目的注册资本或到帐资本的2%的标准支付招商代理费。同时，2018年12月公司与园区管委会续签《苏州工业园区落户客户的委托服务协议》，时间续期五年，即自2019年1月1日至2023年12月31日。根据协议内容，园区管委会指定经济发展委员会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。

## **2、中新科技城项目合作开发协议**

2006年4月6日，发行人与园区管委会签订《关于中新科技城项目合作开发协议》，2008年1月5日，双方签订了《中新科技城项目合作开发补充协议》，

根据前述协议的约定，园区管委会委托中新有限对中新科技城总面积为 399.01 公顷的土地进行开发，园区管委会或其指定的职能部门将中新有限所开发的中新科技城范围内商业、住宅用地（以宗地为单位）出让所得价款的 78% 支付给公司，将工业用地（以宗地为单位）出让所得价款扣除相应税金和规费后的余额支付给中新有限，上述协议事宜至 2016 年截止。

### **3、宿迁市土地一级开发项目合作开发协议**

2008 年 7 月，发行人与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员签署《宿迁市土地一级开发项目合作开发谅解备忘录》；2011 年 1 月 25 日，发行人与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《关于宿迁市土地一级开发项目合作开发协议》，合同主要内容为：（1）合作项目的总面积为 105 公顷；（2）中新集团根据苏州宿迁工业园区管理委员会经批准的城市设计规划实施开发；（3）宿迁市人民政府负责合作项目区域内土地征用、征收和拆迁工作；（4）项目建设期暂定为三年，项目运营期暂定为 6 年，项目分期开发。2017 年 1 月 18 日，发行人与苏州宿迁工业园区管理委员会、子公司中新宿迁签署《宿迁市土地一级开发项目续期谅解备忘录》，约定项目运营期限统一延长至 2022 年 12 月 31 日届满。

### **4、南通市人民政府、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合作项目商务协议**

2008 年 11 月 28 日，中新集团与南通经济技术开发区管理委员会和苏州工业园区管理委员会签订《苏州工业园区、南通经济开发区、中新集团合作开发意向书》。2009 年 4 月 25 日，南通市人民政府、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四方签订了《关于苏州南通合作项目商务协议》，该协议约定：在苏通科技产业园内，按照“政府支持、强强联合、跨江联动、互利共赢”的方针，结合南通实际情况借鉴苏州工业园区开发建设的经验，力争在基础设施、公共环境建设、招商引资和管理服务等方面达到国内一流水平。此外，协议还对开发模式、合作区域的管理、相关规划、基础设施的建设和运营、政策支持以及环境保护等事项作出了约定。具体协议内容见本招股说明书第六节“业务与技术”之四之（一）之“4、苏通科技产业园的土地开发的具体模式”。

2011 年 4 月 11 日，中新集团与中新苏通、苏通科技产业园综合管理办公室（后更名为“江苏南通苏通科技产业园区管理委员会”）签订《关于苏通科技产业

园基础设施代建事项的合作备忘录》，将中新集团的工程管理职能转入中新苏通。

### 5、滁州市人民政府、中新集团项目合作商务总协议

鉴于 2011 年 12 月 27 日，中新集团与滁州市人民政府签署《项目合作框架协议》，双方就项目合作事宜进一步协商，2012 年 4 月 16 日，滁州市人民政府与中新集团签订了《项目合作商务总协议》，该协议主要内容为：在滁州市东南，包括苏滁现代产业园和上海路清流河桥上游部分区域建成一个融产业、商贸、金融、居住于一体的生态示范区，高新产业集聚区，现代化商务新区，国际产业转移的承接区，安徽产业升级的示范区，东部田园都市样板区，成为滁州市新型的经济文化中心。2012 年 4 月 16 日，中新集团与滁州市苏滁现代产业园管理委员会（筹）签署《项目合作商务总协议之补充协议》，对招商引资事宜作出补充约定。鉴于国家工商登记制度改革，2015 年 10 月 16 日，中新集团与苏滁现代产业园管理委员会签订《关于招商代理费支付的补充协议》，对招商代理费计收以及支付的内容进行调整。2016 年 6 月，滁州市人民政府与中新集团签订《项目合作商务总协议》补充协议，对《项目合作商务总协议》补充如下：中新苏滁应获得的商住用地土地一级开发收入的计算标准= $(31\%/26.01\%)*54.84\%=65.36\%$ ；除上述调整外，《商务总协议》项下关于土地一级开发收入支付的约定、以及关于中新集团收取的品牌输出及软件转移收入比例的约定等其他内容均不作调整，仍按《商务总协议》执行；滁州大道以东、马滁扬高速以西、滁中路以北、子美路以南区域，现规划用地性质为研发用地，今后，若因园区发展需要，在双方协商一致的前提下，可将用地性质调整为商住用地，中新苏滁不参与该区域商住用地出让金分成，但仍按 5 万元/亩收取代垫的开发支出。

### 6、苏通科技产业园综合管理办公室（后更名为“江苏南通苏通科技产业园区管理委员会”）与中新苏通关于苏通科技产业园约 2.5km 特定区域土地一级开发项目补充协议、补充协议二、补充协议三及补充协议四

鉴于 2009 年 4 月 25 日，南通市人民政府、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四方签订了《关于苏州南通合作项目商务协议》和南通市政府（2010）请字 1245 号文件，2012 年 11 月 23 日，苏通科技产业园区综合管理办公室与中新苏通签订《苏通科技产业园约 2.5km 特定区域土地一级开发项目补充协议》，该协议主要内容为：中新苏通在苏通科技产业园区范围内选择了约 2.6 平方公里地块，采用净收益分成的方式进行土地一级开发，打

造一个国内一流水平的新城示范区。

2014年4月30日,江苏南通苏通科技产业园管理委员会与中新苏通签订《苏通科技产业园约2.5 km<sup>2</sup>特定区域土地一级开发项目补充协议二》,该协议主要内容为:考虑到中新苏通开发的地块面积由2.64km<sup>2</sup>减为2.48km<sup>2</sup>,其在开发项目中的可得利益受到一定影响,江苏南通苏通科技产业园管理委员会将以适当的方式对其进行补充。

2015年1月28日,江苏南通苏通科技产业园管理委员会与中新苏通签订《苏通科技产业园约2.5 km<sup>2</sup>特定区域土地一级开发项目补充协议三》,作为对《补充协议二》的补充。该协议主要内容为:双方同意特定区域土地开发面积由2.48平方公里减至为约1.48平方公里。

2015年9月,江苏南通苏通科技产业园管理委员会与中新苏通签订《苏通科技产业园特定区域土地一级开发项目补充协议四》,就1.48平方公里特定区域内纬十七路的建设达成一致协议。

#### **7、苏州宿迁工业园区管理委员会、中新集团及宿迁市人民政府关于宿迁市77公顷土地一级开发项目合作开发协议**

2011年10月18日,发行人与宿迁市人民政府、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》,该合同主要内容为:(1)合作项目的总面积为77公顷;(2)中新集团根据苏州宿迁工业园区管理委员会经批准的城市设计规划实施开发;(3)宿迁市人民政府负责合作项目区域内土地征用、征收和拆迁工作;(4)项目建设期暂定为三年,项目运营期暂定为6年,项目分期开发。

#### **8、张家港市人民政府、张家港市乐余镇人民政府与中新集团关于新型城镇化示范区建设商务总协议及补充协议**

2013年10月17日,中新集团与张家港市乐余镇人民政府、张家港市人民政府签订《新型城镇化示范区建设商务总协议》,该合同主要内容为:(1)由中新乐余对合作项目进行开发;(2)中新乐余和张家港市乐余镇人民政府共同出资并负责乐余镇基础设施项目建设,工程总造价约2亿元,工程期限自2013年7月至2015年12月。

2015年10月12日,随着项目的推进以及合作区内工程实施的现状,中新集团与张家港市乐余镇人民政府经友好协商,对原协议约定的合作范围做部分调

整。

### **9、常熟市人民政府、常熟市海虞镇人民政府与中新集团关于海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议**

2013年9月26日，常熟市人民政府、常熟市海虞镇人民政府与中新集团签订《海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，该合同主要内容为：（1）双方合资成立的中新海虞为合作区域的唯一开发主体，项目总规划面积为1.66平方公里，开发时间6-7年；（2）常熟市海虞镇人民政府负责合作项目区域范围内土地征地相关事务，并承担全部相关费用；（3）常熟市海虞镇人民政府负责合作区域范围内企事业单位、农（居）民拆迁和补偿等工作，所涉及费用由中新海虞支付。

### **10、苏州三星电子液晶显示科技有限公司和中新环技关于废水处理服务合同**

2014年4月8日，苏州三星液晶与中新环技签订《苏州三星液晶工业废水处理服务合同》，合同约定服务期限为5年，该合同内容为：苏州三星液晶委托中新环技对其所排放的废水进行处理，并支付废水处理费。

### **11、苏州工业园区管理委员会与中新集团关于斜塘项目合作开发商务总协议**

2014年3月13日，园区管委会与中新集团签订《斜塘项目合作开发商务总协议》，该合同主要内容为：园区管委会委托中新集团对位于园区斜塘片区面积约为66.5公顷的土地进行开发具体协议内容见本招股说明书第十三节“募集资金运用”之四之（二）“土地收入估算”。

### **12、张家港市凤凰镇人民政府与中新集团关于凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议**

2014年10月31日，张家港市凤凰镇人民政府与中新集团签订《凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，该合同主要内容为：（1）张家港市凤凰镇人民政府指定其下属的张家港市凤凰发展有限公司、凤凰支山经济合作社与中新集团合资成立的中新凤凰为合作区域的唯一开发主体，项目总规划面积为1.58平方公里，开发时间6-8年；（2）张家港市凤凰镇人民政府负责合作区域内土地征地相关事务以及企事业单位、农（居）民拆迁和补偿等工作，并承担拆迁安置费用；（3）中新凤凰从事合作区域的土地一级开发工作，出资并负责合作区域基础设施建设。

2015年6月25日，张家港市凤凰镇人民政府与中新集团签订《张家港凤凰



鹞山区域新型城镇化建设项目（凤凰镇新型城镇化项目）合作开发商务总协议补充协议》，对《凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》的部分条款进行补充约定，包括项目合作期限、股东担保、融资方介入、出让安排、项目付费机制等。

### **13、苏地 2015-G-5 号地块合作开发协议**

2015 年 7 月，中新智地与江苏苏南万科房地产开发有限公司、Win Genius Limited（才捷有限公司）共同签订《苏地 2015-G-5 号地块合作开发协议》，就各方合作开发苏地 2015-G-5 号地块事宜进行了约定。中新智地、Win Genius Limited（才捷有限公司）于 2015 年 6 月竞得苏地 2015-G-5 号地块，中新智地与江苏苏南万科房地产开发有限公司、Win Genius Limited（才捷有限公司）共同成立项目公司中新万科进行该地块的开发与经营，其中，中新智地持有中新万科 42% 的股权，江苏苏南万科房地产有限公司持有中新万科 14% 的股权，Win Genius Limited（才捷有限公司）持有中新万科 44% 的股权。2016 年 7 月 18 日，经中新万科股东会会议一致决定，江苏苏南万科房地产开发有限公司将其持有的中新万科 4% 的股权转让给苏州万业企业管理咨询有限公司，其他股东放弃优先受让权。股权转让后，中新智地与江苏苏南万科房地产开发有限公司、Win Genius Limited（才捷有限公司）、苏州万业企业管理咨询有限公司签订《苏地 2015-G-5 号地块合作开发协议》，就各方合作开发苏地 2015-G-5 号地块事宜进行了重新约定。

### **14、苏地 2013-G-120 号地块合作开发协议**

2015 年 11 月，中新智地、木渎置地与苏州中信投资有限公司、中信信诚资产管理有限公司共同签订《苏地 2013-G-120 号地块合作开发协议》，就各方合作开发苏地 2013-G-120 号地块事宜进行了约定。中新智地于 2014 年 1 月通过招拍挂竞得苏地 2013-G-120 号地块，并成立项目公司木渎置地。苏州中信投资有限公司通过增资取得木渎置地 35% 的股权，中信信诚资产管理有限公司通过增资取得木渎置地 5% 的股权，苏州中信投资有限公司、中信信诚资产管理有限公司增资后，中新智地持有木渎置地 60% 的股权。

### **15、苏地 2017-WG-8 号地块合作开发协议**

2017 年 7 月，中新智地与苏州轨道交通资产经营有限公司签订《苏地 2017-WG-8 号地块合作开发协议》，决定双方共同出资成立合作公司开发苏州轨道交通资产经营有限公司于 2017 年 6 月 13 日竞拍取得的“苏地 2017-WG-8 号”

土地，合作公司注册资本为人民币 5 亿元，中新智地出资人民币 1 亿元，持股比例为 20%。

#### **16、常熟市 2017A-014 号地块合作开发协议**

2017 年 12 月 19 日，中新智地与苏州万珑企业管理咨询有限公司、上海新碧房地产开发有限公司签订《常熟市 2017A-014 号地块合作开发协议》，决定三方共同出资成立项目公司和瑞地产，开发中新智地于 2017 年 11 月 14 日竞拍取得的“常熟市 2017A-014 号”土地。项目公司和瑞地产注册资本为人民币 2000 万元，其中中新智地持股 51%，苏州万珑企业管理咨询有限公司持股 31%，上海新碧房地产开发有限公司持股 18%。

#### **17、常熟市 2017A-015 号地块合作开发协议**

2017 年 12 月，无锡市碧桂园房地产开发有限公司与中新智地、招商局地产（苏州）有限公司、苏州恒灿企业管理咨询有限公司签订《常熟尚湖（2017A-015 号）地块合作开发协议》，决定四方共同出资成立项目公司，开发无锡市碧桂园房地产开发有限公司于 2017 年 11 月 14 日竞拍取得的常熟尚湖（2017A-015 号）土地。项目公司尚源房产设立时注册资本为人民币 2,000 万元，其中中新智地持股 19.40%，无锡市碧桂园房地产开发有限公司持股 54.10%，招商局地产（苏州）有限公司持股 26.50%。四方一致同意，目标地块的国有土地使用权证办理至项目公司名下后 30 日内，无锡市碧桂园房地产开发有限公司将其持有的项目公司 29.6%的股权无溢价转让给苏州恒灿企业管理咨询有限公司，中新智地和招商局地产（苏州）有限公司同意放弃优先购买权。

#### **18、苏地 2017-WG-36 号地块合作开发协议**

2017 年 11 月 20 日，苏州碧桂园房地产开发有限公司与上海广坤房地产开发有限公司、中新智地、深圳市南山房地产开发有限公司、江苏苏南万科房地产开发有限公司、苏州天地源房地产开发有限公司共同签订《苏地 2017-WG-36 号地块合作开发协议》，就各方合作开发苏地 2017-WG-36 号地块事宜进行了约定。苏州碧桂园房地产开发有限公司于 2017 年 10 月竞拍取得苏地 2017-WG-36 号地块，与中新智地等共同出资成立项目公司联鑫置业，注册资本为人民币 2,000 万元，其中苏州碧桂园房地产开发有限公司持股 50.02%，中新智地、深圳市南山房地产开发有限公司、苏州天地源房地产开发有限公司各持股 16.66%。协议约定苏州碧桂园房地产开发有限公司将其持有的 50.02%的项目公司股权中 16.70%转让

给上海广坤房地产开发有限公司，16.66%转让给江苏苏南万科房地产有限公司，六方共同持股项目公司。

### **19、中新集团与苏州工业园区签署招商代理协议及委托服务协议**

(1) 2018年12月，发行人与园区管委会签订《苏州工业园区招商代理协议》，协议约定自2019年1月1日起至2023年12月31日，园区管委会授权发行人进行苏州工业园的招商代理工作，园区管委会或其指定的第三方政府机构按照每年统计的由发行人引进的内、外资项目（包括增资项目）、功能性机构及其他重点项目的到帐资本的2%向发行人支付报酬。

(2) 2018年12月，发行人与园区管委会签订《苏州工业园区落户客户的委托服务协议》，协议约定自2019年1月1日起至2023年12月31日园区管理委员会委托发行人为苏州工业园区落户客户的服务代理人，发行人为落户苏州工业园区的客商提供各种服务工作，每半年向园区管委会提交客户服务报告，园区管理委员会按每年1,170万元人民币的固定标准向发行人支付客户服务代理费。

### **20、嘉善县人民政府与中新集团项目合作项目商务协议**

2018年12月28日，嘉善县人民政府与中新苏州工业园区开发集团有限公司签订项目合作《商务总协议》，双方约定拟合作开发嘉善县16.5平方公里土地并合资成立中新嘉善，中新嘉善注册资本为人民币19.6亿元，其中，嘉善县国投公司持股49%，中新集团持股51%；嘉善县人民政府负责合作区域内土地征地相关事务以及企事业单位、农（居）民拆迁和补偿等工作，并承担拆迁安置费用；中新集团从事合作区域的土地一级开发工作，出资并负责合作区域基础设施建设。2019年1月15日，嘉善县人民政府与中新嘉善签订《浙江省嘉善县现代产业园PPP项目合同》。双方约定合作开发嘉善县行政区划内16.5平方公里土地，合作期限18年，项目总投资预计161.9亿元。嘉善县人民政府负责区域内的开发建设管理工作，中新嘉善负责城市规划编制、土地整理投资、基础设施建设、合作区域产业发展服务等工作。

## （二）土地出让合同

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司正在执行的土地出让合同如下：

序号	合同性质	项目名称	土地出让/转让方	土地受让方	签约时间	签约金额 (万元)	土地面积 (平方米)	合同编号
1	土地出让	苏相国土 2016-G-11 号	苏州市国土资源局	苏州太湖中法	2016.06.02	318.13	8,598.1	3205012016CR0070
2	土地出让	康美包定建厂房	苏州工业园区国土环保局	中新集团	2017.01.19	1,359.00	28,181.5	3205032017CR0003
3	土地出让	德尔福定建厂房	苏州工业园区国土环保局	中新集团	2017.10.23	2,022	55,999.19	3205032017CR0025
4	土地出让	苏滁现代产业园二期蓝领公寓项目	滁州市国土资源和房产管理局	苏滁产城	2018.10.15	1,080	99,953	341100 出让（2018）073 号
5	土地出让	德尔福研发用地	苏州工业园区国土环保局	中新集团	2019.03.26	808.00	22,217.39	3205032019CR0006
6	土地出让	苏通科技产业园宗地编号 M19219	南通市自然资源局	中新苏通	2019.06.14	4,626.90	118,638.42	3206012019CR0045

## （三）工程合同

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司正在执行的合同金额在 8,000 万元以上的重大工程合同如下：

序号	项目名称	合同编号	发包人	承包人	签约日期	开工日期	竣工日期	签约金额 (万元)
1	中新生态大厦土建工程	B3-515	中新集团	苏州二建建筑集团有限公司	2011.05.25	2011.05.25	2013.05.13	15,634.01
2	公积金大厦土建总承包工程	GJJDS-013	中新集团	浙江宝业建设集团有限公司	2012.01.18	2012.02.10	2013.08.22	11,557.12
3	月亮湾 B-05 (DK2010288) 地块幕墙工程	月亮湾-530	中新集团	柯利达光电幕墙有限公司	2013.09.16	2014.08.15	2015.07.15	11,846.13
4	月亮湾 DK20100289 号地块 (B-06 项目) 土建及机电安装工程	月亮湾-617	中新集团	江苏南通二建集团有限公司	2013.09.10	2013.09.12	2015.12.30	24,636.13
5	月亮湾 B-05 地块机电安装工程	月亮湾-523	中新集团	宜兴市工业设备安装有限公司	2013.06.06	2013.05.31	2015.07.19	10,938.42
6	胜浦 DK20100403 地块总包工程	GY Y20120510001	中新智地	苏州工业园区斜塘建设工程有限公司	2012.11	2013.02.20	2014.06.03	14,058.21
7	美庐项目 DK20050666 地块土建一标段总包工程	GY Y20101208801	中新智地	锦宸集团有限公司	2011.07	2011.07.15	2013.10.15	8,764.22
8	中新科技城 241A (30 号) 地块二期土建、水电总包一标段工程	GY Y20120510701	中新智地	南通新华建筑集团有限公司	2012.11	2012.11.20	2013.12.25	15,240.00
9	B22 地块三期住宅小区建筑安装总承包工程	-	-	苏州中正建设工程有限公司	2011.12.15	2012.03.01	2013.09.20	13,092.67
10	南通 220KV 东方变电站移址新建工程	CSSTD-2013-240	中新苏通	南通送变电工程有限公司	2013.03.06	2013.01.20	2014.02.23	30,000.00
11	中新科技城 550 地块土建水电总包工程	GY Y20121200405	中新智地	南通英雄建设集团有限公司	2014.06.25	2014.06.30	2015.06.30	10,810.62
12	浦湾公馆二期土建机电总包工程	GY Y20120904909	中新智地	苏州工业园区斜塘建设工程有限公司	2014.07	2014.07.20	2014.12.01	8,310.53
13	苏州工业园区污泥处置及资源化利用项目二	SFET2015-6.2-005	中法环境	上海市政工程设计研究总	2015.04.21	2015.06.19	2016.06.30	12,504.60

序号	项目名称	合同编号	发包人	承包人	签约日期	开工日期	竣工日期	签约金额 (万元)
	期工程 EPC 总承包			院（集团）有限公司				
14	领袖天地二期土建安装总承包工程	LXTD-009	中新集团	上海宝冶集团有限公司	2015.05.04	2015.05.10	2016.01.04	17,751.99
15	苏滁现代产业园徽州路（杭州路~创业路）工程	SC-GH-2015-021	中新苏滁	裕腾建设集团有限公司	2015.11	2015.11.15	2017.09.15	9,137.05
16	苏地 2013-G-120 号地块施工总承包工程	MDXM-CBZB-001 -2016	木渎置地	江苏省苏中建设集团股份有限公司	2016.04	2016.04.15	2018.10.31	33,021.19
17	苏州工业园区固废综合处置项目焚烧线 EPC 合同	CSSE-PJ-008	苏伊士环技	广州维港环保科技有限公司	2017.12	2018.01.01	2019.09.30	9,468.50
18	苏州工业园区固废综合处置项目土建及安装工程合同	CSSE-PJ-015	苏伊士环技	通州建总集团有限公司	2018.05	2018.05.08	2019.05.07	14,428.72
19	常熟璞悦雅筑项目总承包工程施工合同	14GC-0009	和瑞地产	苏州嘉盛建设工程有限公司	2018.05.15	2018.06	2019.12	23,898.27
20	苏滁现代产业园 2018 年度第三批市政工程施工合同	SC-GH-2019-003	中新苏滁	江苏新路德建设有限公司	2019.03	2019.02	2020.05	11,250.74
21	苏滁产业园二期蓝白领公寓一期土建总包工程施工合同	-	苏滁产城	安徽金鹏建设集团股份有限公司	2019.03	2019.04	2019.12	9,863.96
22	苏滁现代产业园滁州大道跨清流河大桥工程施工合同	SC-GH-2019-002	中新集团	安徽省路港工程有限责任公司	2019.04.12	2019.04.18	2020.12.18	32,804.59

#### (四) 借款合同

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司重大借款合同如下：

序号	贷款合同号	借款人	贷款银行	贷款余额 (万元)	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
1	11020203-2014 年(园区) 字 0069 号	中新集团	工商银行园区 支行	8,000	2014.03.20- 2020.01.19	抵押	中新集团	11020203-2014 年园区 (抵)字 0039 号	苏房权证园区字第 00280686 号、 苏工园国用(2009)第 00130 号土 地使用权
						质押	中新集团	11020203-2014 年园区 (质)字 20140325 号	苏州工业园区唯亭镇展业路 16 号 及 18 号房产 5.9 年(2014 年起) 经营收入
2	3220201201100000066	中新苏滁	国家开发银行 苏州市分行	28,583	2012.12.28 -2022.12.27	保证	中新集团	3220201201100000066	连带责任保证
						质押	中新苏滁	3220201201100000066 号 借款合同的质押合同	中新苏滁享有的中新集团与滁州市 人民政府签订的《项目合作商务 总协议》项下享有的权益和收益 (应收账款)
3	320120140001080	中新集团	农业银行园区 支行	53,400	2014.11.10 -2021.10.25	信用	-	-	-
4	3220201501100000323	中新海虞	国家开发银行	12,000	2015.02.06 -2020.02.05	保证	中新集团	3220201501100000323 号 借款合同的保证合同	连带责任保证
						抵押	常熟市海 虞镇资产 经营投资 公司	3220201501100000323 号 借款合同的抵押合同	土地
5	2016 年苏(园)固借字 第 0515 号	中新集团	民生银行苏州 分行	10,500	2016.03.17 - 2024.03.17	信用	-	-	-
6	3220201601100000473	中新凤凰	国家开发银行 股份有限公司	12,400	2016.06.16 -2021.06.15	保证	中新集团	3220201601100000473 号 借款合同的保证合同	对本项目贷款额度 80% (即任意 20,000 万元)提供全程连带任保证 担保

序号	贷款合同号	借款人	贷款银行	贷款余额 (万元)	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
						保证	张家港市凤凰发展有限公司	3220201601100000473号 借款合同的保证合同	对本项目贷款额度的20%（即任意5,000万元）提供全程连带责任保证担保
						质押	中新凤凰	3220201601100000473号 借款合同的质押合同	中新凤凰以其合法拥有的可以出质的《凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》及其补充协议项下的收益和权益提供质押担保
7	2016年园中贷字023号	中法环境	中国银行苏州工业园区支行	3,494.52	2016.06.29 -2026.06.28	信用	-	-	-
8	2016年苏相442990836 固字第001号	太湖中法	中国银行苏州相城支行	3,208.29	2017.01.23 -2027.01.22	信用	-	-	-
9	XYQ-2017-1235-0006	中新集团	建设银行苏州工业园区支行	17,000	2017.09.15 -2022.09.14	抵押	-	-	苏（2018）苏州工业园区不动产权第0000013号-苏州工业园区长阳街259号土地及建筑被抵押
10	G0211180801	苏伊士环 技	招商银行苏州分行	17,500	2018.04.03 -2021.04.02	抵押	苏伊士环 技-	G0201180403-	土地使用权和房产
11	322020160110000047300 1	中新凤凰	国家开发银行	12,400	2017.06.16 -2021.06.15	保证			
12	HTWBTZ322988800201 800125	中新集团	建设银行苏州工业园区支行	20,000	2018.11.09 -2019.11.08	信用	-	-	-
13	2018年苏相442990836 固字第001号 THSFET2018-6.4-001	太湖中法	中国银行苏州相城支行	2,426.97	2018.07.27- 2028.07.27	信用	-	-	-
14	-	中新集团	国际学校	1,000	2019.01.04-2 020.01.03	信用	-	-	-
15	-	中新集团	国际学校	1,000	2019.01.31-2 020.01.30	信用	-	-	-
16	XYQ-2019-1237-0002	中新集团	中国建设银行股份有限公司	11,640	2019.02.18- 2024.02.17	阶段信用	-	-	-



序号	贷款合同号	借款人	贷款银行	贷款余额 (万元)	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
			苏州工业园区支行						
17	-	中新集团	星展银行苏州分行	10,000	2019.02.15-2020.02.14	信用	-	-	-
18	苏银贷字 706660199-2019 第 502301 号	中新集团	苏州银行园区支行	3,000	2019.01.18-2019.07.17	信用	-	-	-
19	2018 年园中贷字 133 号	中新集团	中行园区支行	20,000	2019.01.08-2020.01.07	信用	-	-	-
20	HTZ322988800LDZJ201 900034	中新集团	中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行	8,000	2019.04.01-2020.03.31	信用	-	-	-
21	512HT2019040660	中新集团	招商银行股份有限公司苏州分行	10,000	2019.04.19-2020.04.18	信用	-	-	-
22	512HT2019069319	中新集团	招商银行股份有限公司苏州分行	10,000	2019.06.19-2020.06.18	信用	-	-	-
23	-	中新集团	星展银行苏州分行	5,000	2019.04.18-2020.04.17	信用	-	-	-
24	-	中新集团	国际学校	1,000	2019.05.29-2020.05.28	信用	-	-	-
25	-	中新集团	国际学校	1,800	2019.06.06-2020.06.05	信用	-	-	-

序号	贷款合同号	借款人	贷款银行	贷款余额 (万元)	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
26	-	中新集团	国际学校	1,500	2019.06.14-2 020.06.13	信用	-	-	-
27	-	中新集团	国际学校	2,500	2019.06.18-2 020.06.17	信用	-	-	-
28	-	中新集团	国际学校	1,000	2019.06.25-2 020.06.24	信用	-	-	-
29	2018 年园中贷字 133-2 号	中新集团	中行园区支行	5,000	2019.04.18-2 020.04.17	信用	-	-	-
30	308190303	中新嘉善	上海银行股份 有限公司苏州 分行	19,690	2019.05.09-2 034.05.09	质押	中新嘉善	DB30819030301	中新嘉善以其合法拥有的可以出质的《嘉善县人民政府与中新苏州工业园区开发集团股份有限公司签订之项目合作商务总协议》及其补充协议项下的收益和权益提供质押担保
						质押	中新集团	DB30819030302	持有的中新嘉善公司 51%的股权提供质押担保
						质押	嘉善县国有资产投资有限公司	DB30819030303	持有的中新嘉善公司 49%的股权提供质押担保

## (五) 委托贷款合同

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司委托贷款合同如下：

序号	委托贷款合同编号	委托人	受托人	借款人	贷款金额 (万元)	贷款期限	签约日期
1	(2019)信滁银委贷字第 19czD0001 号	中新苏滁	中信银行股份有限公司 滁州分行	滁州市城市建设 投资有限公司	20,000	2019.01.08-2019.11.08	2019.01.08
2	2019 年滁中银委贷字 001 号	中新苏滁	中国银行股份有限公司滁州 分行	滁州市城市建设 投资有限公司	2,000	2019.01.08-2019.11.08	2019.01.08

## （六）租赁合同

1、2005年，中新有限与国际学校签订《国际学校物业租赁合同》，中新有限将座落于苏州工业园区钟南街208号，面积为48,563.3平方米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，第四至第六年为每年13,571,014元，第七至第九年为每年15,606,666元，第十年为17,947,666元，租赁期限为2005年9月1日至2015年8月31日。

2015年9月1日，中新集团与国际学校签订《国际学校物业租赁合同之续租协议》，国际学校继续租赁上述物业单元，续租期限为10年，自2015年9月1日起，至2025年8月31日止，每月租金为30.8元每平米，每半年支付一次，租赁期内租金合计179,489,956.8元。2016年2月，中新集团与国际学校针对《国际学校物业租赁合同之续租协议》又签订了《租赁补充协议》，租金付款周期由原来的半年支付改为按季度支付。

2、2008年8月1日，中新股份与苏州三星电子有限公司签订一份《厂房租赁合同》，由中新股份根据给苏州三星电子有限公司的需求建造建筑面积为65,650平方米的厂房及相关设施并出租给苏州三星电子有限公司使用，租赁期为2009年4月1日至2029年3月31日。2009年4月1日，中新股份、苏州三星电子有限公司与苏州三星电子家电有限公司，签订《厂房租赁合同》之补充协议，将租赁合同的签约主体变更为苏州三星电子家电有限公司。2010年10月20日，中新集团与苏州三星电子家电有限公司签署《厂房租赁合同》之补充协议二，约定最终使用建筑面积为63,376.75平方米，由2010年11月1日起开始，约定调整租金为58.24元/平方米/月。

3、2019年2月28日，中新集团与德尔福科技（苏州）有限公司签订一份《厂房租赁合同》，由中新集团根据德尔福科技（苏州）有限公司的需求建造建筑面积为15,300平方米的厂房及附属设施并出租给德尔福科技（苏州）有限公司使用，租赁起始日为2020年12月15日，保证租赁期10年，租赁期满可续租5年。第1-24个月租赁面积9,600平方米，之后起租全部面积。起始不含税租金为50元/平方米/月，租金每3年增长10%。

4、2019年4月28日，中新集团与康美包（苏州）有限公司签订一份《厂房定制租赁合同》，起租日不晚于不动产权证书签发之日（不动产权证书签发日

暂定 2021 年 3 月 15 日，最终以实际获取日为准)。租赁期限从起租日起 240 个月。单位租金暂定为：不含增值税人民币 90 元/平方米/月。

### (七) 资产收购合同

2019 年 1 月 4 日，中新集团与希捷科技（苏州）有限公司签订一份《资产转让合同》，由中新集团收购希捷科技（苏州）有限公司位于综保区内的厂房。收购资产包括土地、厂房和附属设施，坐落于园区苏虹东路北 81015 号地块，厂房占地约 222,700.8 平方米，总建筑面积约 119,022.9 平方米。收购价格为 21,000 万元。

## 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偿付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，截至本招股说明书签署日，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：

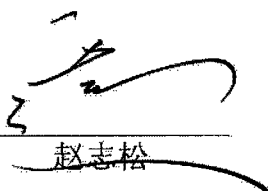
根据苏州市人民检察院的公开信息披露：2014年9月30日，苏州市人民检察院依法对中新苏州工业园区置地有限公司原总裁助理祁彦巍以涉嫌受贿罪决定逮捕。该案件由苏州工业园区人民检察院侦查终结后，向苏州工业园区人民法院提起公诉。2016年6月6日，苏州工业园区人民法院作出一审判决，认定祁彦巍犯行贿罪、受贿罪，判处有期徒刑6年3个月，并处罚金55万元，截至本招股说明书签署之日，该判决已生效执行。2015年2月10日，江苏省苏州工业园区人民检察院依法以涉嫌受贿罪对中新苏州工业园区远大能源服务有限公司原副总经理张一鸣向苏州工业园区人民法院提起公诉，一审判决张一鸣犯受贿罪，被判处有期徒刑7年，没收财产15万元，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

## 第十六节 发行人及各中介机构声明


### 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体董事签名：

  
赵志松

\_\_\_\_\_  
黄南

  
王广伟

\_\_\_\_\_  
林福山

\_\_\_\_\_  
黄维义

  
唐筱卫

\_\_\_\_\_  
陈美凤

\_\_\_\_\_  
杨海坤

\_\_\_\_\_  
刘纪鹏



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2019 年 12 月 10 日



## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体董事签名：



赵志松

黄南

王广伟

林福山

黄维义

唐筱卫

陈美凤

杨海坤

刘纪鹏




中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2018 年 12 月 10 日

## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体董事签名：

赵志松	黄南	王广伟
 林福山	黄维义	唐筱卫
陈美凤	杨海坤	刘纪鹏



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2019 年 12 月 10 日

## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体董事签名：

赵志松

黄南

王广伟

林福山

黄维义

唐筱卫



陈美凤

杨海坤

刘纪鹏



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2019 年 12 月 10 日

## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

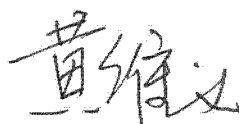
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体董事签名：

赵志松

黄南

王广伟



林福山

黄维义

唐筱卫

陈美凤

杨海坤

刘纪鹏




中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2019年12月10日

## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体董事签名：

赵志松	黄南	王广伟
林福山	黄维义	唐筱卫
陈美凤	 杨海坤	刘纪鹏



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2019 年 12 月 10 日

## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体董事签名：

\_\_\_\_\_  
赵志松

\_\_\_\_\_  
黄南

\_\_\_\_\_  
王广伟

\_\_\_\_\_  
林福山

\_\_\_\_\_  
黄维义

\_\_\_\_\_  
唐筱卫

\_\_\_\_\_  
陈美凤

\_\_\_\_\_  
杨海坤

\_\_\_\_\_  
刘纪鹏



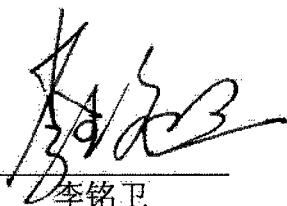
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2019 年 12 月 10 日

## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体监事签名：



李铭卫

郑维强

冯所刚

王星

田雪鸽

张致蕙



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2017 年 12 月 10 日

## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体监事签名：

\_\_\_\_\_  
李铭卫

\_\_\_\_\_  
郑维强

\_\_\_\_\_  
冯所刚

\_\_\_\_\_  
王 星

\_\_\_\_\_  
田雪鸽

\_\_\_\_\_  
张致蕙



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2019年12月10日



## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体监事签名：

\_\_\_\_\_  
李铭卫

\_\_\_\_\_  
郑维强

\_\_\_\_\_  
冯所刚

\_\_\_\_\_  
王 星

\_\_\_\_\_  
田雪鸽

\_\_\_\_\_  
张致蕙



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2017 年 12 月 10 日

## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体监事签名：

李铭卫

郑维强

冯所刚



王星

田雪鸽

张致蕙



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2018 年 12 月 10 日

## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体监事签名：

李铭卫

郑维强

冯所刚

王 星

田雪鸽

张致蕙



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2019 年 12 月 10 日

## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体监事签名：

\_\_\_\_\_  
李铭卫

\_\_\_\_\_  
郑维强

\_\_\_\_\_  
冯所刚

\_\_\_\_\_  
王 星

\_\_\_\_\_  
田雪鸽

\_\_\_\_\_  
张致蕙



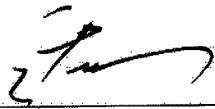
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2017年12月10日

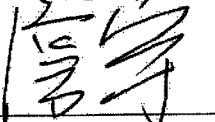
## 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体高管签名：



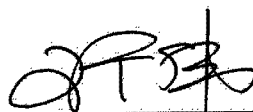
赵志松



詹宇



龚菊平



王广伟



叶敦德



尹健



唐筱卫



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

2019 年 12 月 10 日

## 保荐人（主承销商）声明

本公司已对本招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人签名：\_\_\_\_\_

保荐代表人签名：\_\_\_\_\_

张新

保荐代表人签名：\_\_\_\_\_

宋永新

法定代表人签名：\_\_\_\_\_

张佑君

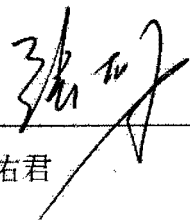
中信证券股份有限公司（公章）

2019年12月10日

## 保荐机构董事长声明

本人已认真阅读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 股股票招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

董事长：



张佑君



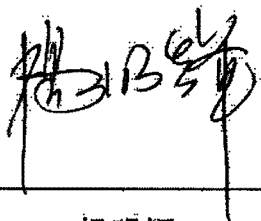
中信证券股份有限公司

2019 年 12 月 10 日

## 保荐机构总经理声明

本人已认真阅读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 股股票招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理：



杨明辉



中信证券股份有限公司

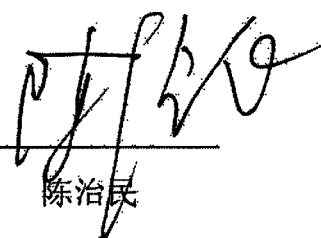
2019 年 12 月 10 日



## 发行人律师声明

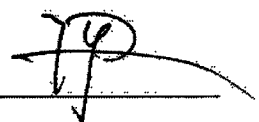
本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



陈治民

经办律师：



罗元



廖素芳





Ernst & Young Hua.Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

**关于招股说明书及其摘要  
引用审计报告及其他报告和专项说明的会计师事务所声明**

本所及签字注册会计师已阅读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（“招股说明书”）及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的经审计的财务报表、经审核的内部控制评估报告、非经常性损益明细表的内容，与本所出具的审计报告（报告编号：安永华明（2019）审字第60468799\_B26号）、内部控制审核报告（报告编号：安永华明（2019）专字第60468799\_B13号）及非经常性损益明细表的专项说明（专项说明编号：安永华明（2019）专字第60468799\_B12号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对中新苏州工业园区开发集团股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告和专项说明的内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告和专项说明而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告和专项说明的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明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。

*徐艳*

签字注册会计师 徐艳

*汤哲辉*

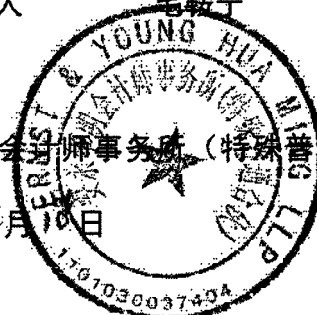
签字注册会计师 汤哲辉

*毛鞍宁*

会计师事务所  
首席合伙人 毛鞍宁

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

2019年12月10日



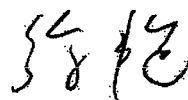
### 关于招股说明书及其摘要 引用审计报告及其他报告和专项说明的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读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（“招股说明书”）及其摘要，确认招股说明书及其摘要中引用的经审计的财务报表、经审核的内部控制评估报告、非经常性损益明细表的内容，与本所出具的审计报告（报告编号：安永华明（2019）审字第60468799\_B26号）、内部控制审核报告（报告编号：安永华明（2019）专字第60468799\_B13号）及非经常性损益明细表的专项说明（专项说明编号：安永华明（2019）专字第60468799\_B12号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对中新苏州工业园区开发集团股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告和专项说明的内容无异议，确认招股说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告和专项说明而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告和专项说明的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

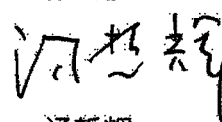
本声明仅供中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行A股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

签字注册会计师



徐艳

签字注册会计师



汤哲辉

会计师事务所  
首席合伙人

毛秉宁

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

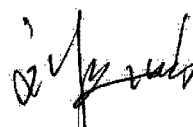
2019年12月10日



## 资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告（“中通苏评报字（2017）7号”、“中通评报字（2018）22030号”、“中通评报字（2019）22062号”及“中通评报字（2019）22260号”）的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人签字：



刘公勤

经办资产评估师签字：



资产评估师  
姚雪勇  
32000561



资产评估师  
周鸿君  
32000562

中通诚资产评估有限公司



## 第十七节 附录和备查文件

### 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》

### 三、联系人

1、发行人：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

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

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

联系人：王磊、于梦尧、张新、陈健冶、赵鑫、姚鹏天、刘慧丰、冯洋

电话：010—60838888

传真：010—60833940