



中方财团



苏州中方财团控股股份有限公司

(住所: 苏州工业园区置业商务广场1幢16楼)

2021年面向专业投资者公开发行

绿色公司债券

(专项用于碳中和)

募集说明书摘要

牵头主承销商、债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

(住所: 北京市朝阳区安立路66号4号楼)

联席主承销商



东吴证券股份有限公司  
SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD

(住所: 苏州工业园区星阳街5号)



国泰君安证券  
GUOTAI JUNAN SECURITIES

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路618号)

签署日期: 2021年 7月 28日

## 声明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应该仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为 174.20 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 7.54 亿元（2018-2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

二、中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 7 月给予发行人主体 AAA 等级，评级展望为稳定，对本期债券信用等级评定为 AAA。评级报告中提示的主要风险包括：（1）公司未来面临较大的资本支出需求。截至 2021 年 3 月末，公司园区土地开发业务在建项目尚需投入 218.57 亿元，项目资金平衡方式以自筹为主，未来面临较大的资本支出压力。（2）债务规模持续扩大，短期面临一定偿付压力。近三年及一期，公司总债务规模分别为 30.23 亿元、47.29 亿元、65.86 亿元和 73.82 亿元，呈快速增长态势。截至 2021 年 3 月末，公司近两年内到期债务规模合计 33.48 亿元，或面临一定短期偿债压力。（3）宏观政策变动风险。公司核心业务园区土地开发业务与政府合作较为紧密，资源整合复杂程度较高。中诚信国际关注国家宏观政策的变化对公司未来业务开展造成的影响。

在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，中诚信国际信用评级有限责任公司将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等情况。在发生可能影响本期债券信用级别的重大事项时，中诚信国际信用评级有限责任公司将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应当提供相应资料。中诚信国际信用评级有限责任公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期公司债券期限较长，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

四、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并

符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本期债券发行完毕后，也将仅限于专业投资者范围内交易流通。

五、凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视作同意募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。

六、本期发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。公司无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

七、2020 年发行人实现营业收入 357,654.83 万元，实现净利润 174,855.53 万元，较上年分别下降 33.68% 与 4.15%，主要系发行人于 2019 年度集中剥离房地产销售业务，后续不再有相关收入的影响所致，发行人未来拟通过经营战略调整，加速发展园区开发业务，提高园区开发业务利润规模及占比，以消除房地产销售业务剥离对营收规模的影响。

八、近三年及一期末，发行人流动负债占负债总额的比重分别为 82.25%、68.98%、62.60% 和 59.33%，流动比率分别为 1.41、1.94、1.93 和 2.07，发行人流动负债占负债总额比重较高，流动比率与速动比率较低，若借款到期前还款未能得到合理安排，可能造成发行人资金链紧张和短期偿债压力过大，发行人面临一定的短期偿债能力不足的风险。

九、近三年及一期末，发行人存货余额分别为 894,747.30 万元、687,710.57 万元、872,244.80 万元和 922,860.89 万元，占资产总额的比重分别为 35.20%、25.95%、29.09% 和 29.41%。发行人的存货主要为开发成本与开发产品，以及相关工程施工、原材料。存货占比过高可能增加发行人营运资金的管理难度，导致一定的流动性风险。近三年末发行人存货跌价准备金额分别为 22,099.34 万元、0.00 万元和 0.00 万元，虽然发行人存货跌价准备金额不大且呈现逐年下降趋势，但如果未来相关行业不景气，经济出现波动或者市场价格出现下跌，出现开发

项目利润下滑或项目无法顺利完成开发销售的情况，发行人将面临存货跌价损失风险，对公司的盈利能力产生一定的负面影响。也不能排除受国家宏观经济政策、产业周期变化和原材料价格波动的影响，导致发行人出现存货跌价损失的风险。

十、近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 21,430.11 万元、41,763.94 万元 100,856.16 万元和 91,508.78 万元；发行人其他应收款余额分别为 123,804.51 万元、35,642.05 万元、34,961.00 万元和 34,418.61 万元；长期应收款余额分别为 21,832.05 万元、22,865.18 万元、33,750.55 万元和 31,321.29 万元。应收款项的总体规模较大，且前五名应收款项占应收款项期末余额比例较高，一旦未来发生应收款项不能及时收回或者坏账准备计提不足，将会对发行人当期损益产生一定影响。

十一、近三年及一期末，发行人未分配利润金额分别为 405,559.08 万元、481,277.96 万元、540,678.17 万元和 575,985.97 万元，呈逐年上升趋势，占所有者权益的比重分别为 31.18%、29.98%、31.04% 和 31.57%。若发生大规模利润分配从而导致其所有者权益减少，将对偿债能力造成一定的影响。

十二、截至 2019 年末，根据发行人发展战略及业务发展方向，发行人已处置完毕原有的住宅及商业项目资产。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。对于持有的住宅项目，发行人采用加速销售的形式，去化完毕后公司经营范围中不再含有住宅房地产开发与经营业务。对于短期内能处置完毕的商业地产，发行人加速对外销售，截至 2019 年末，发行人已完成全部的对外销售工作，已交付实现营业收入。对于尚未完成对外销售的商业地产，发行人全部转为自持。此后，发行人继续从事房地产出租或转型从事其他业务。虽然发行人处置住宅及商业项目后公司主营业务未发生重大变化，且未来公司主业将更加强化，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，但是仍可能存在对发行人盈利能力产生影响，进而影响发行人偿债能力。

十三、发行人子公司涉及行业、地区跨度较大，管理层级和子公司数量较多。同时发行人投资参股公司较多，其中多家联营参股子公司规模较大，自身层级较多，发行人作为参股股东担负一定的管理职能，对发行人的管控能力提出挑战。公司具体经营活动依托于下属子公司，如公司本部对子公司、参股公

司管控力度不足，不能根据实际情况完善内部管理模式和内控制度，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

十四、近三年及一期，发行人投资收益分别为 77,940.98 万元、114,704.86 万元、42,376.57 万元和 7,846.25 万元，占营业利润的比重分别为 43.84%、51.71%、19.10% 和 7.67%。投资收益的变动主要系以权益法核算的长期股权投资收益与可供出售金融资产取得的投资收益。虽然公司在积极整合各大业务板块，利用其区域性优势逐步提高经营性业务的收入比例，但若未来发行人投资的企业出现经营风险，有可能影响发行人的整体盈利能力。

十五、近年来，发行人围绕“园区开发运营”主营业务，加快“走出去”步伐，进一步推进苏州工业园区、南通园区、宿迁园区、滁州园区等项目建设开发，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、常熟等地区，跨区域经营取得阶段性的进展。虽然发行人在苏州地区是园区开发的领军企业，但随着“走出去”程度不断深化，发行人将面临不同地区、不同文化、不同政策、不同环境的挑战，如果发行人不能很好的协调好不同地区的管理模式，将会面临跨区域经营风险。

十六、近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流出分别为 247,905.10 万元、178,448.38 万元、297,257.40 万元和 107,285.63 万元，发行人正处于经营投资规模扩张阶段，未来一段时期内仍将针对土地开发、市政公用及多元化服务进行规模投资支出，因此发行人面临未来资本支出较大的风险，从而可能存在发行人债务水平与负担的增加，导致发行人面临偿债压力。

十七、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。

十八、本期债券满足质押式回购条件。

# 目 录

声明 .....	I
重大事项提示 .....	II
释义 .....	1
第一节 发行概况 .....	5
第二节 募集资金运用 .....	11
第三节 发行人基本情况 .....	24
第四节 财务会计信息 .....	107
第五节 发行人及本期债券的资信状况 .....	187
第六节 备查文件 .....	193

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司/中方财团	指	苏州中方财团控股股份有限公司。
中新集团/中新股份	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司。
中鑫能源	指	苏州工业园区中鑫能源发展有限公司
中鑫配售电	指	苏州工业园区中鑫配售电有限公司
中新智地	指	中新智地苏州工业园区有限公司（曾用名：中新苏州工业园区置地有限公司）。
园区实业	指	苏州工业园区投资实业有限公司
园区经发/苏州财团	指	苏州工业园区经济发展有限公司
园区国控	指	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司
和乔物业	指	中新苏州和乔物业服务有限公司。
中新教服	指	中新苏州工业园区国际教育服务有限公司。
和顺商业	指	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司。
张家港置地	指	张家港中新置地置业有限公司。
中新宿迁	指	中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司。
中法环境	指	苏州工业园区中法环境技术有限公司。
中新苏通	指	中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司。
苏通市政	指	江苏中新苏通市政工程有限公司。
中新环技	指	中新苏州工业园区环保技术有限公司。
吴江置地	指	吴江中新置地置业有限公司。
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。
中新苏滁	指	中新苏滁（滁州）开发有限公司。
中新海虞	指	中新海虞（常熟）新城镇开发有限公司。
吴中置地	指	苏州吴中中新置地有限公司。
华相房产	指	苏州华相房地产开发有限公司。
中新凤凰	指	中新凤凰（张家港）新城镇开发有限公司。
木渎置地	指	苏州木渎中新置地有限公司。

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。
中新能源	指	中新苏州工业园区远大能源服务有限公司。
华园地产	指	中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司。
东吴热电	指	苏州东吴热电有限公司。
东吴热能	指	苏州东吴热能销售有限公司。
太湖中法	指	苏州太湖中法环境技术有限公司。
港华燃气	指	苏州港华燃气有限公司。
清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司。
和信房产	指	苏州和信房地产开发有限公司。
扬州中法环境	指	扬州中法环境股份有限公司。
金辉新园	指	苏州金辉新园置业有限公司。
金辉华园	指	苏州金辉华园置业有限公司。
中新万科	指	苏州中新万科房地产有限公司。
锐新投资	指	苏州锐新投资有限公司。
三星电子	指	苏州三星电子有限公司
证券置业	指	苏州工业园区证券置业有限公司。
艾杰生物	指	苏州艾杰生物科技有限公司。
中节能	指	中节能（苏州）环保科技产业园有限公司。
广融实业	指	江苏广融实业有限公司。
得尔达	指	苏州得尔达国际物流有限公司。
中鑫创投	指	苏州中鑫创新投资管理有限公司。
蓝天热电	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司。
新工项目	指	苏州新工项目管理有限公司。
圆融集团	指	苏州圆融发展集团有限公司。
清城环境	指	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司。
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。
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。
道华管理	指	苏州道华企业管理发展有限公司。
天然气管网	指	苏州天然气管网股份有限公司。
华能发电	指	华能（苏州工业园区）发电有限责任公司。

<b>华能太仓</b>	指	华能太仓发电有限责任公司。
<b>中新华智</b>	指	苏州中新华智光源科技有限公司。
<b>中新智业</b>	指	中新苏州工业园区智业综合能源有限公司。
<b>华衍环境</b>	指	华衍环境产业发展（苏州）有限公司。
<b>和瑞地产</b>	指	常熟市和瑞房地产开发有限公司。
<b>苏滁产城</b>	指	中新苏滁（滁州）产城配套发展有限公司。
<b>惠科投资</b>	指	苏州工业园区惠科投资中心（有限合伙）
<b>中鑫恒洵</b>	指	苏州工业园区中鑫恒洵投资中心（有限合伙）
<b>中鑫恒湃</b>	指	苏州工业园区中鑫恒湃投资中心（有限合伙）
<b>本次债券/本次公司债券</b>	指	发行人发行的总额为不超过人民币 10 亿元的苏州中方财团控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（专项用于碳中和）。
<b>本期债券</b>	指	发行人发行的总额为不超过人民币 5.5 亿元的苏州中方财团控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）。
<b>募集说明书/本募集说明书</b>	指	发行人根据有关法律、法规为发行期债券而制作的《苏州中方财团控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）募集说明书》。
<b>募集说明书摘要</b>	指	发行人根据有关法律、法规为发行期债券而制作的《苏州中方财团控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）募集说明书摘要》。
<b>董事会</b>	指	苏州中方财团控股股份有限公司董事会。
<b>牵头主承销商/债券受托管理人/中信建投证券</b>	指	中信建投证券股份有限公司。
<b>联席主承销商/东吴证券</b>	指	东吴证券股份有限公司
<b>联席主承销商/国泰君安证券</b>	指	国泰君安证券股份有限公司
<b>债券持有人</b>	指	本期债券的投资者。
<b>发行人会计师</b>	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）。
<b>发行人律师</b>	指	江苏竹辉律师事务所。
<b>中诚信国际</b>	指	中诚信国际信用评级有限责任公司。
<b>中国证监会</b>	指	中国证券监督管理委员会。
<b>上交所</b>	指	上海证券交易所。
<b>证券业协会</b>	指	中国证券业协会。

中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司。
《债券受托管理协议》	指	发行人与中信建投签订的《苏州中方财团控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》。
《债券持有人会议规则》	指	发行人与中信建投签订的《苏州中方财团控股股份有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。
承销协议	指	发行人与主承销商中信建投证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司为本期债券的发行签订的《苏州中方财团控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券承销协议》。
《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》。
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》。
《公司章程》	指	苏州中方财团控股股份有限公司公司章程。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。
交易日	指	按照证券转让交易场所规定、惯例执行的可交易的日期。
报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元。

本募集说明书摘要中，部分合计数与所列各数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本期发行的基本情况

#### (一) 本期发行的内部批准情况及注册情况

2019 年 4 月 26 日，本公司第二〇一九年第一次临时董事会审议并通过了《关于向合格投资者公开发行公司债券的报告》。

2019 年 4 月 26 日，本公司二〇一九年第一次临时股东大会审议并通过了《关于批准<关于向合格投资者公开发行公司债券的报告>的决议》，并授权公司总裁依照《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关归定，以维护公司股东利益最大化为原则，结合当时的市场条件，全权办理本期公司债券的相关事宜。

本公司于 2021 年 7 月 16 日获得中国证券监督管理委员会《关于同意苏州中方财团控股股份有限公司向专业投资者公开发行绿色债券注册的批复》（证监许可[2021]2371 号），同意面向专业投资者发行面值不超过 10 亿元的绿色公司债券的注册。

#### (二) 本期债券的主要条款

**发行主体：**苏州中方财团控股股份有限公司。

**债券名称：**苏州中方财团控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）。

**发行规模：**本期债券总规模不超过 5.5 亿元（含 5.5 亿元）。

**债券期限：**本期债券分为两个品种，其中：品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**品种间回拨选择权：**发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一个品种的

发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在品种一存续期的第3年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第4、5年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第5年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第5个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第5年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第5个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第6、7年存续。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第3年末调整后2年的票面利率，发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第5年末调整后2年的票面利率，发行人将于第5个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调

整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

**债券利率及其确定方式：**本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

**债券票面金额：**100 元

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**增信措施：**本期债券无担保。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行方式：**本期债券发行采取网下发行的方式面向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

**发行对象：**本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立 A 股证券账户的符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规规定的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，由承销团以余额包销的方式承销。

**配售规则：**与发行公告一致

**网下配售原则：**与发行公告一致

**起息日期：**本期债券的起息日为 2021 年 8 月 13 日。

**兑付及付息的债权登记日：**将按照上海证券交易所和证券登记机构的相关规定执行。

**付息、兑付方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息日：**品种一的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 13 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 13 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2022 年至 2028 年每年的 8 月 13 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 13 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

**兑付日：**品种一的兑付日期为 2026 年 8 月 13 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2024 年 8 月 13 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 8 月 13 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2028 年 8 月 13 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 13 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 13 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

**支付金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

**信用评级机构及信用评级结果：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将不低于 70% 的募集资金用于碳中和项目的建设、运营以及偿还、兑付前期募投项目投入的自筹资金或形成的有息负债等；拟将不超过 30% 的募集资金用于补充流动资金与偿还息债务。

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**中信建投证券股份有限公司

**联席主承销商：**东吴证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司

**质押式回购安排：**本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

### （三）本期债券发行及上市安排

#### 1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 8 月 10 日。

发行首日：2021 年 8 月 12 日。

预计发行期限：2021 年 8 月 12 日至 2021 年 8 月 13 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2021 年 8 月 12 日至 2021 年 8 月 13 日。

#### 2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

邮编：100010

### 二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- (一) 接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- (二) 本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- (三) 本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 第二节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

#### (一) 本次债券的募集资金规模

经发行人股东大会、董事会审议通过，并经中国证监会注册（证监许可[2021]2371号），本次债券发行总额不超过10亿元，采取分期发行。

#### (二) 本期债券募集资金使用计划

本期债券为本次债券下的第一期发行，发行总额不超过5.5亿元，募集资金扣除发行费用后，拟将不低于70%的募集资金用于碳中和项目的建设、运营以及偿还、兑付前期募投项目投入的自筹资金或形成的有息负债等；拟将不超过30%的募集资金用于补充流动资金与偿还有息债务。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金等的具体金额或调整具体的募投项目。发行人承诺本期债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将不低于70%的部分用于具有碳减排效益的且符合中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015年版）》、《绿色债券支持项目目录（2020年版）》界定的绿色产业领域的项目建设。

##### 1、用于补充流动资金、偿还有息债务

本期债券拟将所募集资金中1.65亿元的募集资金用于补充流动资金以及偿付发行人到期债务。

###### (1) 补充流动资金

随着业务规模的扩大，发行人流动资金需求逐年增长。近三年，发行人经营活动现金流出分别为364,440.28万元、632,728.17万元与477,917.20万元。随着发行人资产规模与土地开发业务规模的持续增长，发行人未来流动资金需求将会继续增长。

按银监会公布的流动资金缺口计算方法，测算发行人资金缺口如下：

###### 发行人资金缺口测算

单位：万元

科目	期初余额	期末余额	平均余额	销售成本	销售收入	周转率	周转天数
存货	872,244.80	922,860.89	897,552.85	161,660.04	578,883.72	18.01%	1,998.76
应收账款	100,856.16	91,508.78	96,182.47	161,660.04	578,883.72	601.86%	59.81
应付账款	179,099.46	148,971.14	164,035.30	161,660.04	578,883.72	98.55%	365.29
预付账款	11,957.76	11,518.93	11,738.35	161,660.04	578,883.72	1,377.20%	26.14
预收账款	13,124.99	113,110.27	63,117.63	161,660.04	578,883.72	917.15%	39.25
<b>营运资金周转次数</b>						<b>0.21</b>	
<b>营运资金量</b>						<b>1,017,351.08</b>	
上年度销售收入	上年度销售利润率		预计销售收入年增长率		营运资金周转次数		
357,654.83	62.34%		61.86%		0.21		
<b>新增流动资金额度</b>						<b>147,435.37</b>	
营运资金量	发行人自有资金		现有流动资金贷款		其他渠道提供的营运资金		
1,017,351.08	734,929.63		134,986.08		-		

注：表中测算所使用的基础数据为发行人 2021 年 1-3 月/2021 年 3 月末财务数据，其中期间数据已经过年化处理。

综上，经测算，发行人营运资金缺口约 14.74 亿元。本期债券拟将所募集资金中部分金额用于补充发行人日常营运资金。

本期债券募集资金用于补充公司本部对外投资业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

## （2）偿还有息债务

拟偿还的具体债务情况如下：

### 本期债券募集资金拟偿还有息债务情况

单位：亿元、%

债券简称	债券代码	起息日	到期日	余额	利率
21 中方财团 SCP001	012100871.IB	2021-03-10	2021-08-20	3.00	3.10

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

## 2、用于碳中和项目

### (1) 专项用于碳中和的认定

指境内外具有法人资格的企业发行的，募集资金专项用于环境改善、应对气候变化等绿色项目的公司债券。

#### 1) 判定依据

绿色项目界定与分类参考根据生态环境部等五部委发布的《关于促进应对气候变化投融资的指导意见》、中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》、国家发展和改革委员会等七部委联合发布的《绿色产业指导目录（2019 年版）》、中国人民银行等三部委联合发布的《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》、国际资本市场协会发布的《绿色债券、社会责任债券和可持续发展债券外部评审指引》、中国银行保险监督管理委员会《绿色信贷项目节能减排量测算指引》和中诚信发布的《中诚信绿色债券评估方法》等文件。

#### 2) 遴选流程

本期债券拟将所募集资金中不低于 70%的部分用于可再生能源发电（风力、光伏）项目。

其中，风力发电项目符合《关于促进应对气候变化投融资的指导意见》中“减缓气候变化”下的“优化能源结构，大力发展非化石能源”；符合《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》（以下简称《目录》）中“5.清洁能源/5.1 风力发电/5.1.1 设施建设运营”中风力发电场建设运营；符合《绿色产业指导目录（2019 年版）》（以下简称“《绿色产业目录》”）中的“3.清洁能源产业/3.2 清洁能源设施建设和运营/3.2.1 风力发电设施建设和运营”类别；符合《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》（以下简称“《绿债目录（2021 版）》”）中“三、清洁能源产业/3.2 清洁能源/3.2.2 可再生能源设施建设与运营/3.2.2.1 风力发电设施建设和运营”项下的“利用风能发电的设施建设与运营”类别。

其中，光伏电站项目符合《关于促进应对气候变化投融资的指导意见》中“减缓气候变化”下的“优化能源结构，大力发展非化石能源”；符合《目录》“5.清洁能源/5.2 太阳能光伏发电/5.2.1 设施建设运营”中太阳能光伏发电站，以及“5.清洁能源/5.4 分布式能源/5.4.1 设施建设运营”中分布式能源设施建设运

营；符合《绿色产业目录》中“3.清洁能源产业/3.2 清洁能源设施建设和运营/3.2.2 太阳能利用设施建设和运营”；符合《绿债目录（2021 版）》中“三、清洁能源产业/3.2 清洁能源/3.2.2 可再生能源设施建设与运营/3.2.2.2 太阳能利用设施建设和运营”中太阳能光伏发电设施。

### 3) 项目的环境效益

发行人已聘请中诚信绿金科技（北京）有限公司，通过定量与定性两个维度对本期债券募集资金拟投项目的环境效益进行评估。根据《苏州中方财团控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（专项用于碳中和）独立评估报告》，本次债券募集资金对应的项目年发电量 152,096.09 万千瓦时，与同等供电量的火力发电相较，本次债券募集资金拟投项目可实现每年协同减少二氧化碳排放量 1,061,066.86 吨，节能量 464,653.55 吨标准煤，协同减少二氧化硫排放量 284.42 吨，协同减少氮氧化物排放量 296.59 吨，协同减少烟尘排放量 57.80 吨。具体环境效益情况如下表所示：

本次债券募集资金对应项目可实现环境效益

序号	项目名称	所属电网	年发电量/上网电量 (万千瓦时)	本期债券募集资金对应项目实现环境效益				
				年减排二氧化碳 (吨)	节能量 (吨标准煤)	年减排二氧化硫 (吨)	年减排氮氧化物 (吨)	年减排烟尘 (吨)
1	华能江苏大丰300MW海上风电项目	华东电网	108,381.00	748,723.04	331,103.96	202.67	211.34	41.18
2	华能江苏大丰扩建100MW海上风电项目	华东电网						
3	江都协鑫武坚风电场项目	华东电网	12,118.70	83,719.01	37,022.63	22.66	23.63	4.61
4	某49.5MW陆上风电项目	华中电网	11,500.00	82,268.13	35,132.50	21.51	22.43	4.37
5	某49.5MW	华中	10,000.00	71,537.50	30,550.00	18.70	19.50	3.80

序号	项目名称	所属电网	年发电量/上网电量(万千瓦时)	本期债券募集资金对应项目实现环境效益				
				年减排二氧化碳(吨)	节能量(吨标准煤)	年减排二氧化硫(吨)	年减排氮氧化物(吨)	年减排烟尘(吨)
	陆上风电项目	电网						
6	某 20 兆瓦光伏发电项目	东北电网	2,800.00	24,413.90	8,554.00	5.24	5.46	1.06
7	马鞍山钢铁一期 18.8MW 分布式光伏项目	华东电网	1,702.39	11,760.54	5,200.80	3.18	3.32	0.65
8	马鞍山钢铁二期 9MW 分布式光伏项目	华东电网	852.38	5,888.45	2,604.02	1.59	1.66	0.32
9	南京冠盛汽配有限公司 4MW 光伏发电项目	华东电网	392.80	2,713.56	1,200.00	0.73	0.77	0.15
10	滁州隆基乐叶 34.8MW 屋顶工商业分布式光伏发电项目	华东电网	3,401.70	23,499.79	10,392.19	6.36	6.63	1.29
11	中天钢铁集团有限公司 5.986MW 分布式光伏发电项目	华东电网	615.60	4,252.72	1,880.66	1.15	1.20	0.23
12	苏州鑫北源汇电力能源有限公司 苏州工业园区星龙街 288 号苏州生益科技有限公司 3.2 兆	华东电网	331.52	2,290.22	1,012.79	0.62	0.65	0.13

序号	项目名称	所属电网	年发电量/上网电量(万千瓦时)	本期债券募集资金对应项目实现环境效益				
				年减排二氧化碳(吨)	节能量(吨标准煤)	年减排二氧化硫(吨)	年减排氮氧化物(吨)	年减排烟尘(吨)
	瓦分布式光伏发电项目							
合计			152,096.09	1,061,066.86	464,653.55	284.42	296.59	57.80

#### 4) 评估结论

中诚信绿金科技（北京）有限公司根据募集资金投向评估、募集资金使用评估、环境效益实现可能性评估，经中诚信绿色债券评估委员会审定，授予本次债券 G-1 等级，确认本次债券募集资金投向及资金配置符合生态环境部《关于促进应对气候变化投融资的指导意见》、中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》、国家发展和改革委员会发布的《绿色产业指导目录（2019 年版）》和中国人民银行等三部委发布的《绿色债券支持项目目录（2021 年版）》，并在募集资金投向、使用及配置于绿色项目过程中采取措施的有效性出色，及由此实现既定环境目标的可能性极高。

根据本次债券募集资金投向、募集资金使用、环境效益实现可能性与信息披露评估，经中诚信绿色债券评估委员会审定，中诚信绿金科技（北京）有限公司授予本次债券 G-1 等级，确认该债券募集资金投向符合生态环境部等五部委发布的《关于促进应对气候变化投融资的指导意见》、中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录（2015 年版）》、国家发展和改革委员会等七部委发布的《绿色产业指导目录（2019 年版）》、中国人民银行等三部委联合发布的《绿色债券支持项目目录（2021 版）》，并在募集资金投向、使用及配置于绿色项目过程中采取措施的有效性出色，及由此实现既定环境目标的可能性极高。

#### （2）项目投资计划

本期债券拟将募集资金中 3.85 亿元用于可再生能源发电（风力、光伏）项目。根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续项目（后续项目具备同等属性）。如公司将募集资金投资

于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。发行人承诺本期债券募集资金拟投入项目符合《绿色债券支持项目目录》的相关标准，且聚焦于碳减排领域。上述项目具体情况如下：

### 本期债券募集资金对接项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	项目基本情况	项目已经取得或者尚待有关部门审批情况	项目拟投资总额	募集资金投资额
1	江都协鑫武坚风电场项目	该风电项目位于江苏省。实际装机容量 50.35MW。	已取得批复	4.42	3.00
2	马鞍山钢铁一期 18.8MW 分布式光伏项目	该分布式光伏项目位于安徽省。实际装机容量 17.27MW。	已取得批复	0.86	0.29
3	马鞍山钢铁二期 9MW 分布式光伏项目	该分布式光伏项目位于安徽省。实际装机容量 8.68MW。	已取得批复	0.45	0.07
4	南京冠盛汽配有限公司 4MW 光伏发电项目	该分布式光伏项目位于江苏省。实际装机容量 4MW。	已取得批复	0.18	0.02
5	滁州隆基乐叶 34.8MW 屋顶工商业分布式光伏发电项目	该分布式光伏项目位于安徽省。实际装机容量 34.5MW。	已取得批复	1.50	0.42
6	中天钢铁集团有限公司 5.986MW 分布式光伏发电项目	该分布式光伏项目位于江苏省。实际装机容量 6MW。	已取得批复	0.24	0.02
7	苏州鑫北源汇电力能源有限公司苏州工业园区星龙街 288 号苏州生益科技有限公司 3.2 兆瓦分布式光伏发电项目	该分布式光伏项目位于江苏省。实际装机容量 3.2MW。	已取得批复	0.17	0.06
<b>合计</b>			-	<b>7.82</b>	<b>3.88</b>

1) 江都协鑫武坚风电场项目的建设主体为发行人子公司扬州协鑫智慧风力发电有限公司，本期债券拟使用所募集资金中的 3.00 亿元用于项目的建设、运营以及偿还、兑付前期募投项目投入的自筹资金或形成的有息负债等。

2) 马鞍山钢铁一期 18.8MW 分布式光伏项目、马鞍山钢铁二期 9MW 分布式光伏项目的项目建设主体为发行人子公司马鞍山鑫玖新能源科技有限公司，本期债券拟使用所募集资金中的 0.36 亿元用于项目的建设、运营以及偿还、兑付前期募投项目投入的自筹资金或形成的有息负债等。

3) 南京冠盛汽配有限公司 4MW 光伏发电项目、滁州隆基乐叶 34.8MW 屋顶工商业分布式光伏发电项目、中天钢铁集团有限公司 5.986MW 分布式光伏发电项目与苏州鑫北源汇电力能源有限公司苏州工业园区星龙街 288 号苏州生益科技有限公司 3.2 兆瓦分布式光伏发电项目的项目建设主体分别为南京冠鑫新能源科技有限公司、滁州隆乐新能源有限公司、常州鑫天光伏新能源有限公司与苏州鑫北源汇电力能源有限公司，均为发行人子公司，本期债券拟使用所募集资金中的 0.52 亿元用于项目的建设、运营以及偿还、兑付前期募投项目投入的自筹资金或形成的有息负债等。

以上项目出资或建设运营主体均为发行人子公司中鑫能源，中鑫能源系发行人一级全资子公司，其基本情况如下：

苏州工业园区中鑫能源发展有限公司成立于 2017 年 1 月 10 日，注册资本为 100,000.00 万元，注册地址为苏州工业园区置业商务广场 1 幢 16 楼，法定代表人为蔡剑俊。经营范围：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）

截至 2020 年末，该公司总资产 130,603.02 万元，总负债 35,488.45 万元，净资产 95,114.58 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 16,108.97 万元，净利润 6,901.75 万元。

#### 本期债券募集资金对接项目合规性文件情况

序号	项目名称	批复文件	
1	江都协鑫武坚风电场项目	批复文件名	扬州市发改委关于江都协鑫武坚风电场项目核准的批复
		文号	扬发改许发〔2018〕289号
		批复单位	扬州市发展和改革委员会
		批复文件名	关于江都协鑫武坚风电场项目机型变更的批复
		文号	扬发改能源发〔2020〕136号
		批复单位	扬州市发展和改革委员会
		批复文件名	关于扬州协鑫智慧风力发电有限公司江都协鑫武坚风电场项目环境影响报告表的批复
		文号	扬江环发〔2019〕180号
		批复单位	扬州市江都生态环境局
2	马鞍山钢铁一期 18.8MW 分布式光伏项目	批复文件名	马鞍山市发展改革委项目备案表
		文号	项目编码：2020-340504-44-03-002359
		批复单位	马鞍山市发展和改革委员会
		批复文件名	马鞍山市发展改革委项目备案表
		文号	项目编码：2020-340561-44-03-002483
		批复单位	马鞍山市发展和改革委员会
		批复文件名	马鞍山市发展改革委项目备案表
		文号	项目编码：2020-340504-44-03-002481
		批复单位	马鞍山市发展和改革委员会
		批复文件名	马鞍山市发展改革委项目备案表
		文号	项目编码：2020-340504-44-03-002384
		批复单位	马鞍山市发展和改革委员会
3	马鞍山钢铁二期 9MW 分布式光伏项目	批复文件名	马鞍山市发展改革委项目备案表
		文号	项目编码：2020-340504-44-03-037539
		批复单位	马鞍山市发展和改革委员会
		批复文件名	马鞍山市发展改革委项目备案表
		文号	项目编码：2020-340504-44-03-037533
		批复单位	马鞍山市发展和改革委员会
		批复文件名	马鞍山市发展改革委项目备案表
		文号	项目编码：2020-340504-44-03-037531
		批复单位	马鞍山市发展和改革委员会

序号	项目名称	批复文件	
4	南京冠盛汽配有限公司 4MW 光伏发电项目	批复单位	马鞍山市发展和改革委员会
		批复文件名	马鞍山市发展改革委项目备案表
		文号	项目编码: 2020-340504-44-03-037525
		批复单位	马鞍山市发展和改革委员会
5	滁州隆基乐叶 34.8MW 屋顶 工商业分布式 光伏发电项目	批复文件名	江苏省投资项目备案证
		文号	高行审备[2020]112 号
		批复单位	南京市高淳区行政审批局
6	中天钢铁集团 有限公司 5.986MW 分 布式光伏发电 项目	批复文件名	滁州市发展改革委项目备案表
		文号	2020-341160-44-03-020521
		批复单位	滁州市发展改革委
7	苏州鑫北源汇 电力能源有限 公司苏州工业 园区星龙街 288 号苏州生 益科技有限公 司 3.2 兆瓦分 布式光伏发电 项目	批复文件名	江苏省投资项目备案证
		文号	苏园行审备[2019]357 号
		批复单位	江苏常州经济开发区管理委员会

根据募投项目建设、运营进度，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

### （三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司总裁批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### **(四) 募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施**

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要在发行前改变募集资金用途的，必须经公司总裁批准，通过后向交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交内部审批文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，如募集资金使用计划发生调整的，公司须将调整后的募集资金使用计划提请公司总裁批准后及时进行信息披露。若募集资金使用计划调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，按照《债券持有人会议规则》的规定，需另行提请债券持有人会议审议。

#### **(五) 本期债券募集资金专项账户管理安排**

发行人将在本期债券发行前 5 个交易日开立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

##### **1、募集资金管理制度的设立**

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

##### **2、债券受托管理人的持续监督**

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。发行人聘请中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，对募集资金的使用进行有效监管。

#### **(六) 募集资金运用对发行人财务状况的影响**

##### **1、对发行人负债结构的影响**

以 2021 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率由 41.86% 变为 42.57%。

## 2、对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行后发行人流动比率由 2.07 增至 2.16，速动比率由 0.88 增至 0.95，公司短期偿债能力有所提升。通过本期债券的发行，公司利用募集资金来调整债务结构，将有利于增强公司未来的持续经营和盈利能力，有利于公司未来发展。

## （七）发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，将按照《募集说明书》约定的用途使用债券募集资金，不直接或间接用于房地产业务，不用于购置土地，不转借他人。

发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，在本期债券存续期内，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。

## 二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 5.5 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 5.5 亿元全部计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设公司债券发行在 2021 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	1,610,013.85	1,648,513.85	38,500.00

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
非流动资产	1,527,881.44	1,527,881.44	-
总资产	3,137,895.30	3,176,395.30	38,500.00
流动负债	779,358.44	762,858.44	-16,500.00
非流动负债	534,203.65	589,203.65	55,000.00
总负债	1,313,562.09	1,352,062.09	38,500.00
资产负债率（%）	41.86%	42.57%	0.71%
流动比率	2.07	2.16	0.09
速动比率	0.88	0.95	0.07

从上表可以看出，本期债券发行后，公司资产负债率由 41.86% 变为 42.57%，流动比率由 2.07 增至 2.16，速动比率由 0.88 增至 0.95，公司短期偿债能力有所提升。通过本期债券的发行，公司利用募集资金来调整债务结构，将有利于增强公司未来的持续经营和盈利能力，有利于公司未来发展。

### 三、前次公司债券募集资金使用情况

本期发行为发行人首次发行公司债券，不涉及前次公司债券募集资金使用情况。

### 四、募集资金使用披露

就碳中和债的专项信息披露而言，发行人在债券存续期内每年 4 月 30 日前披露上一年度募集资金使用、具有减碳排碳效应的绿色项目进展情况以及碳减排效益情况等；债券存续期内每年 8 月 31 日前，披露本年度上半年募集资金使用、减碳排碳效应的绿色项目进展情况以及碳减排效益情况。

本期债券的受托管理人将在存续期内定期和临时受托管理报告（如涉及募集资金使用）中对募集资金使用情况进行持续信息披露。就碳中和债的专项信息披露而言，本期碳中和公司债券的存续期内，本期债券的受托管理人将在年度受托管理事务报告中披露上一年度募集资金使用、减碳排碳效应绿色项目进展情况和碳减排效益情况等内容。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：苏州中方财团控股股份有限公司

法定代表人：李铭卫

注册资本：13,000.00 万美元

实缴资本：13,000.00 万美元

设立日期：1996 年 04 月 19 日

统一社会信用代码：91320000134788438N

住所：苏州工业园区置业商务广场 1 棟 16 楼

邮政编码：215028

联系电话：0512-66609680

传真：0512-66609636

办公地址：苏州工业园区旺墩路 158 号新能大厦 20F

信息披露事务负责人及其职位：徐浩；财务总监

信息披露事务负责人联系方式：0512-66609680

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：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他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）

网址：<http://www.csipc.com.cn/>

### 二、发行人历史沿革

#### （一）历史沿革

发行人苏州中方财团控股股份有限公司，原名为苏州工业园区股份有限公司，前身为苏州工业园区投资实业有限公司，是由苏州新加坡工业园区联合发

展总公司（后改组为苏州工业园区经济发展有限公司）与江苏省投资公司于1994年4月5日出资设立。

1996年2月8日，苏州工业园区经济发展有限公司（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”。

2019年7月，公司名称变更为苏州中方财团控股股份有限公司。

## （二）历次股本变动情况

发行人初始注册资本3,500.00万美元，实收资本1,750.00万美元，初始股东及股本情况如下：

序号	股东	出资金额(万美元)	持股比例(%)
1	苏州新加坡工业园区联合发展总公司	1,250.00	71.40
2	江苏省投资公司	500.00	28.60
合计		1,750.00	100.00

1996年4月16日，根据苏州市国有资产管理局下发的《关于苏州工业园区股份有限公司股权设置的批复》（苏国产字【1996】35号），苏州工业园区股份有限公司正式成立，苏州工业园区投资实业有限公司终止，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承继。根据江苏华星会计师事务所于1996年出具的《验资报告》，苏州工业园区股份有限公司的股本总额为7,200.00万股，注册资本为7,200.00万

美元，其中苏州财团、江苏省投资公司分别以各自拥有的园区实业经评估后的净资产加部分美元或等值的人民币现金认购 2,672.00 万股和 1,000.00 万股，其余发起人以美元或等值人民币现金认购其余股份。本次变更后，股东及详细股本情况如下：

序号	股东	出资金额(万美元)	持股比例
1	苏州工业园区经济发展有限公司	2,672.00	37.11%
2	江苏省投资公司	1,000.00	13.89%
3	中国粮油食品进出口总公司	504.00	7.00%
4	中国远洋运输(集团)总公司	504.00	7.00%
5	中国化工进出口总公司	360.00	5.00%
6	中国华能集团公司	360.00	5.00%
7	中国技术进出口总公司	360.00	5.00%
8	中国长城工业总公司	360.00	5.00%
9	中国节能投资公司	360.00	5.00%
10	中国中央电视台	360.00	5.00%
11	中国银行信托咨询公司	360.00	5.00%
	合计	7,200.00	100.00%

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、增加新股东以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。

1997年7月26日，根据江苏省人民政府下发的《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》（苏政复【1997】94号），决定对发行人进行增资扩股，本次增资后，中方财团股本由 7,200.00 万美元增至 8,000.00 万美元，股东及详细股本情况如下：

序号	股东	出资金额(万美元)	持股比例
1	苏州工业园区经济发展有限公司	2,680.00	33.50%

序号	股东	出资金额(万美元)	持股比例
2	江苏省国际信托投资公司	1,000.00	12.50%
3	中国华能集团公司	600.00	7.50%
4	中国粮油食品进出口总公司	560.00	7.00%
5	中国远洋运输(集团)总公司	560.00	7.00%
6	中国东方信托投资公司	400.00	5.00%
7	农银财务有限公司	400.00	5.00%
8	中国化工进出口总公司	360.00	4.50%
9	中国技术进出口总公司	360.00	4.50%
10	中国长城工业总公司	360.00	4.50%
11	中国节能投资公司	360.00	4.50%
12	中国中央电视台	360.00	4.50%
	合计	<b>8,000.00</b>	<b>100.00%</b>

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。

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。

序号	股东	出资金额(万美元)	持股比例
1	苏州工业园区经济发展有限公司	3,680.00	28.31%
2	苏州市基础设施投资管理有限公司	3,000.00	23.08%
3	苏州新区经济发展集团总公司	1,000.00	7.69%
4	江苏省国际信托投资公司	1,000.00	7.69%
5	中国华能集团公司	600.00	4.61%
6	中国粮油食品进出口集团（香港）有限公司	560.00	4.31%
7	中国远洋运输(集团)总公司	560.00	4.31%
8	中国东方资产管理公司	400.00	3.08%
9	农银财务有限公司	400.00	3.08%
10	中国化工进出口总公司	360.00	2.77%
11	中国技术进出口总公司	360.00	2.77%
12	中国长城工业总公司	360.00	2.77%
13	中国节能投资公司	360.00	2.77%
14	中国中央电视台	360.00	2.77%
	合计	<b>13,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2000年11月28日，由中国银行牵头与中国东方资产管理公司组成清算组对中国东方信托投资公司清算，原中国东方信托投资公司投资业务及相应负债由中国东方资产管理公司承接、管理和处置。

发行人股东中国粮油食品进出口总公司合计划转560万美元股股份于中国粮油食品进出口集团（香港）有限公司BVI（NO.21）公司。股东及详细股本情况如下：

序号	股东	出资金额(万美元)	持股比例
1	苏州工业园区经济发展有限公司	3,680.00	28.31%
2	苏州市基础设施投资管理有限公司	3,000.00	23.08%
3	苏州新区经济发展集团总公司	1,000.00	7.69%
4	江苏省国际信托投资公司	1,000.00	7.69%
5	中国华能集团公司	600.00	4.61%
6	中国粮油食品进出口集团（香港）有限公司	560.00	4.31%
7	中国远洋运输（集团）总公司	560.00	4.31%
8	中国东方资产管理公司	400.00	3.08%
9	农银财务有限公司	400.00	3.08%
10	中国化工进出口总公司	360.00	2.77%
11	中国技术进出口总公司	360.00	2.77%
12	中国长城工业总公司	360.00	2.77%
13	中国节能投资公司	360.00	2.77%
14	中国中央电视台	360.00	2.77%
	合计	<b>13,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2002年5月16日，发行人股东江苏省国际信托投资公司（原江苏省投资公司）将其持有的公司全部股权转入江苏省国信资产管理集团有限公司。

2006年5月8日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室将园区经发持有的发行人28.31%的股份全部划拨给苏州工业园区国有资产控股发展有限公司，本次划拨完成后园区国控成为发行人控股股东。发行人股东中国粮油食品进出口集团（香港）有限公司将其持有的发行人560万美元股份划转给中国粮油食品（集团）有限公司。发行人股东中国东方资产管理公司将其持有的发行人400万美元的股份划转给上海东兴投资控股发展公司。

序号	股东	出资金额(万美元)	持股比例
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	3,680.00	28.31%
2	苏州市基础设施投资管理有限公司	3,000.00	23.08%
3	苏州新区经济发展集团总公司	1,000.00	7.69%
4	江苏省国信资产管理集团有限公司	1,000.00	7.69%

序号	股东	出资金额(万美元)	持股比例
5	中国华能集团公司	600.00	4.61%
6	中国粮油食品(集团)有限公司	560.00	4.31%
7	中国远洋运输(集团)总公司	560.00	4.31%
8	上海东兴投资控股发展公司	400.00	3.08%
9	农银财务有限公司	400.00	3.08%
10	中国化工进出口总公司	360.00	2.77%
11	中国技术进出口总公司	360.00	2.77%
12	中国长城工业总公司	360.00	2.77%
13	中国节能投资公司	360.00	2.77%
14	中国中央电视台	360.00	2.77%
	合计	<b>13,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2007年3月，公司股东中国粮油食品(集团)有限公司更名为中粮集团有限公司。

2007年11月15日，公司股东中国对外经济贸易信托投资有限公司(原中国化工进出口总公司)将所持的公司全部股权转让给中化国际信息公司。

序号	股东	出资金额(万美元)	持股比例
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	3,680.00	28.31%
2	苏州市基础设施投资管理有限公司	3,000.00	23.08%
3	苏州新区经济发展集团总公司	1,000.00	7.69%
4	江苏省国信资产管理集团有限公司	1,000.00	7.69%
5	中国华能集团公司	600.00	4.61%
6	中粮集团有限公司	560.00	4.31%
7	中国远洋运输(集团)总公司	560.00	4.31%
8	上海东兴投资控股发展公司	400.00	3.08%
9	农银财务有限公司	400.00	3.08%
10	中化国际信息公司	360.00	2.77%
11	中国技术进出口总公司	360.00	2.77%
12	中国长城工业总公司	360.00	2.77%
13	中国节能投资公司	360.00	2.77%
14	中国中央电视台	360.00	2.77%
	合计	<b>13,000.00</b>	<b>100.00%</b>

2010年4月9日，农银财务有限公司将所持的公司全部股权转让给农银国际控股有限公司，上海东兴投资控股发展有限公司(原中国银行信托咨询公司)将所持本公司股权转让给邦信资产管理有限公司。中国节能投资公司变更为中国节能环保集团公司。

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，对该公司章程作相应更改，并于2012年5

月 25 日办理完毕工商变更手续。

2014 年 3 月 18 日，农银国际控股有限公司将其所持有的本公司全部股权划转给农银（苏州）投资管理有限公司；公司股东中化国际信息公司更名为中化资产管理公司。

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，对公司章程作相应更改。

2017 年 5 月，公司股东农银（苏州）投资管理有限公司更名为农银国际投资（苏州）有限公司。

2017 年 11 月，公司股东中国技术进出口总公司更名为中国技术进出口集团有限公司。

2018 年 5 月，公司股东中国远洋运输（集团）总公司已更名为中国远洋运输有限公司。

2018 年 10 月，公司股东江苏省国信资产管理集团有限公司更名为江苏省国信集团有限公司。

2018 年 12 月，公司股东苏州新区经济发展集团总公司更名为苏州苏高新集团有限公司。

2019 年 4 月，公司股东中国远洋运输有限公司将其持有的发行人 560 万美元股份划转给中远海运（天津）有限公司。

2021 年 4 月，公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司名称变更为苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司。

截至报告期末，公司注册资本为 13,000.00 万美元，股东及出资持股情况如下：

序号	股东	出资金额（万美元）	持股比例
1	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司	3,680.00	28.31%
2	苏州市基础设施投资管理有限公司	3,000.00	23.08%
3	苏州苏高新集团有限公司	1,000.01	7.69%
4	江苏省国信集团有限公司	1,000.01	7.69%
5	中国华能集团有限公司	600.00	4.62%
6	中粮集团有限公司	560.00	4.31%

序号	股东	出资金额(万美元)	持股比例
7	中远海运(天津)有限公司	560.00	4.31%
8	邦信资产管理有限公司	400.00	3.08%
9	农银国际投资(苏州)有限公司	400.00	3.08%
10	中化资产管理有限公司	360.00	2.77%
11	中国技术进出口集团有限公司	360.00	2.77%
12	中国长城工业集团有限公司	360.00	2.77%
13	中国节能环保集团有限公司	360.00	2.77%
14	中国中央电视台	360.00	2.77%
	合计	<b>13,000.00</b>	<b>100.00%</b>

苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司对发行人的持股比例为 28.31%，同时受苏州市基础设施投资管理有限公司的委托行使该公司所持公司的 23.08% 股权的表决权，故苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司对发行人的表决权比例为 51.38%，故苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司为发行人的控股股东。

### 三、发行人控股股东和实际控制人

截至报告期末，发行人第一大股东为苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司，实际控制人为苏州工业园区管理委员会。

苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司成立于 1994 年 1 月 25 日，法定代表人为钱晓红，注册资本 388,696.00 万元。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）截至 2020 年末，苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司资产 727.40 亿元，负债总额 373.74 亿元，所有者权益合计 353.65 亿元。2020 年度，苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司实现营业收入 50.78 亿元，净利润 28.73 亿元。

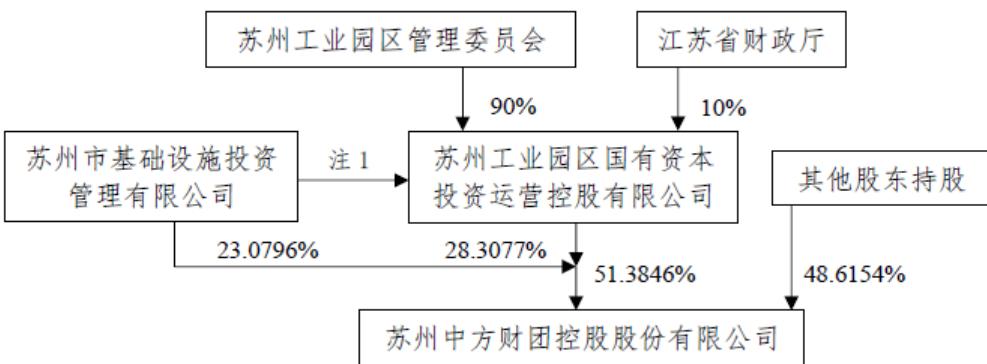
截至报告期末，苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司持有的发行人股份不存在被质押或存在争议的情况。

报告期内，发行人实际控制人未发生过变更。

### 四、发行人的股权结构及权益投资情况

#### (一) 发行人的股权结构

截至募集说明书出具之日，公司股权结构如下图所示：



注 1：苏州市基础设施投资管理有限公司委托苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司行使其所持有的 23.0769% 表决权。

发行人其他股东持股比例如下表：

序号	其他股东	持股比例
1	江苏省国信集团有限公司	7.6924%
2	苏州苏高新集团有限公司	7.6924%
3	中国华能集团公司	4.6154%
4	中粮集团有限公司	4.3077%
5	中远海运（天津）有限公司	4.3077%
6	邦信资产管理有限公司	3.0769%
7	农银国际投资（苏州）有限公司	3.0769%
8	中化资产管理有限公司	2.7692%
9	中国技术进出口集团有限公司	2.7692%
10	中国长城工业集团有限公司	2.7692%
11	中国节能环保集团有限公司	2.7692%
12	中国中央电视台	2.7692%
合计		<b>48.6154%</b>

苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司对发行人的持股比例为 28.31%，同时受苏州市基础设施投资管理有限公司的委托行使该公司所持发行人的 23.08% 股权的表决权，故苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司对发行人的表决权比例为 51.38%，故发行人被纳入苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司的合并范围。

## （二）发行人主要子公司情况

### 1、主要子公司基本情况及主营业务

截至 2020 年末，公司纳入合并报表范围的主要子公司情况如下：

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	苏州	土地开发等	149,889.00	46.80
2	苏州工业园区中鑫能源发展有限公司	苏州	市政服务	100,000.00	100.00
3	苏州工业园区中鑫配售电有限公司	苏州	售电服务	20,500.00	51.86
4	苏州北江电力能源有限公司	苏州	售电服务	82.00	100.00
5	太仓北港电力能源有限公司	太仓	售电服务	150.00	100.00
6	苏州鑫北源汇电力能源有限公司	苏州	售电服务	550.00	100.00
7	苏州鑫北展业新能源有限公司	苏州	售电服务	50.00	100.00
8	苏州鑫北致同光伏能源有限公司	苏州	售电服务	50.00	100.00
9	苏州工业园区鑫北正帆新能源有限公司	苏州	售电服务	50.00	100.00
10	南京中鑫旺新能源有限公司	南京	售电服务	50.00	100.00
11	昆山鑫桥新能源科技有限公司	昆山	售电服务	50.00	100.00
12	溧阳市图南新能源科技有限公司	溧阳	售电服务	2,000.00	100.00
13	溧阳市鑫金新能源有限公司	溧阳	售电服务	800.00	100.00
14	泰州市锦晟清洁能源科技有限公司	泰州	售电服务	500.00	100.00
15	无锡鑫美新能源有限公司	无锡	售电服务	240.00	100.00
16	常州市鑫和阳新能源有限公司	常州	售电服务	50.00	100.00
17	太仓中鑫新能源有限公司	太仓	售电服务	50.00	100.00
18	烟台中辉利源新能源科技有限公司	烟台	售电服务	300.00	100.00
19	广州连和新能源有限公司	广州	电力、热力 生产和供应 业	450.00	90.00
20	中新智地苏州工业园区有限公司	苏州	房地产业	120,000.00	88.83
21	中新苏州和乔物业服务有限公司	苏州	物业管理	513.21	75.00
22	中新苏州工业园区国际教育服务有限公司	苏州	咨询服务	500.00	100.00
23	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司	苏州	流通业	25,000.00	100.00
24	中新苏州工业园区(宿迁)开发有限公司	宿迁	土地开发	1,000.00	100.00
25	苏州工业园区中法环境技术有限公司	苏州	市政服务	15,200.00	51.00
26	中新苏通科技产业园(南通)开发有限公司	南通	土地开发	50,000.00	51.00
27	中新苏州工业园区环保技术有限公司	苏州	市政服务	18,500.00	51.00
28	中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司	苏州	酒店管理	500.00	100.00
29	中新苏滁(滁州)开发有限公司	滁州	土地开发	80,000.00	56.00
30	中新海虞(常熟)新城镇开发有限公司	常熟	土地开发	30,000.00	70.00
31	中新凤凰(张家港)新城镇开发有限公司	张家港	土地开发	12,000.00	80.00
32	苏州木渎中新置地有限公司	苏州	房地产业	3,000.00	60.00
33	苏州太湖中法环境技术有限公司	苏州	市政服务	4,000.00	51.00
34	中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司	苏州	市政服务	11,700.00	51.00
35	中新曜昂环境修复(江苏)有限公司	苏州	市政服务	2,000.00	51.00
36	中新苏滁(滁州)产城配套发展有限公司	滁州	房地产业	21,000.00	70.00
37	中新嘉善现代产业园开发有限公司	嘉善	房地产业	196,000.00	51.00
38	中新工业园区开发私人有限公司	新加坡	管理咨询	-	100.00
39	中新智地(常州)智能制造产业园有限公司	常州	房屋租赁	13,000.00	100.00
40	中新智地(镇江)智能制造产业园有限公司	镇江	房屋租赁	12,000.00	100.00

序号	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)
41	中新苏滁（滁州）水务有限公司	滁州	市政服务	3,100.00	100.00
42	中新智地（常州）智能制造产业园	常州	物业管理	13,000.00	51.00
43	中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司	苏州	公用服务	121,000.00	50.00
44	中新苏州工业园区远大能源服务有限公司	苏州	市政服务	7,111.11	56.25
45	中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司	苏州	房地产业	20,000.00	100.00
46	苏州东吴热电有限公司	苏州	市政服务	15,278.00	51.88
47	苏州东吴热能销售有限公司	苏州	市政服务	50.00	100.00
48	修武县亿美公共亮化管理有限公司	修武	市政服务	2,997.07	80.00
49	诸城市绿洲再生资源科技有限公司	诸城	市政服务	2,040.82	51.00
50	中新联科环境科技（安徽）有限公司	舒城	环保科技	8,000.00	55.00
51	山东科臻环保科技有限公司	滨州	固废处置	8,000.00	80.00
52	广州正源能源有限公司	广州	电力、热力生产 和供应业	1,500.00	100.00
53	淮安康格莱能源科技有限公司	淮安	售电服务	50.00	100.00
54	马鞍山鑫玖新能源科技有限公司	马鞍山	售电服务	3,850.00	80.00
55	常熟中鑫亨储能科技有限责任公司	常熟	售电服务	450.00	100.00
56	中新苏州工业园区产业投资有限公司	苏州	非证券股权投资	30,000.00	100.00
57	中新智地（江阴）智能制造产业园有限公司	江阴	房屋租赁	26,000.00	100.00
58	中新智地（嘉善）智能制造产业园有限公司	嘉兴	房屋租赁	7,500.00	100.00
59	南京冠鑫新能源科技有限公司	南京	售电服务	500.00	100.00
60	南京中鑫高齿新能源有限公司	南京	售电服务	520.00	100.00
61	太仓鑫建隆新能源有限公司	太仓	售电服务	130.00	100.00
62	滁州乐新能源有限公司	滁州	售电服务	4,398.75	100.00

### （1）中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司成立于2008年6月30日，注册资本为149,889.00万元，注册地址为苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼，法定代表人为赵志松。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）

### （2）中新智地苏州工业园区有限公司

中新智地苏州工业园区有限公司成立于2001年4月18日，注册资本为

120,000.00万元，注册地址为苏州工业园区月亮湾路15号1幢2301、2401，法定代表人为马晓冬。经营范围：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）许可项目：高危险性体育运动（游泳）（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，具体经营项目以审批结果为准）

### （3）中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司

中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司成立于1996年9月28日，注册资本为121,000.00万元，注册地址为苏州工业园区月亮湾路15号1幢2501室，法定代表人为侍杰。经营范围：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）

### （4）中新苏州工业园区环保技术有限公司

中新苏州工业园区环保技术有限公司成立于2011年5月19日，注册资本为18,500.00万元，注册地址为苏州工业园区方洲路258号，法定代表人为侍杰。经营范围：污水（含工业废水）处理厂的建设和经营；中水生产和经营；水质监测、水处理等水环境治理、技术咨询和服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、主要子公司财务情况

发行人主要子公司2020年度主要财务数据如下：

### 发行人主要子公司的主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	2,574,587.05	1,074,247.74	1,500,339.32	341,411.36	161,872.12
中新智地苏州工业园区有限公司	536,355.26	228,241.71	308,113.55	34,532.60	7,485.36
中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司	488,896.84	175,736.53	313,160.31	58,222.45	21,315.43
中新苏州工业园区环保技术有限公司	28,653.24	5,389.01	23,264.23	12,224.81	3,647.81

### (三) 发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业情况

#### 1、有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业基本情况及主营业务

截至 2020 年末，公司主要参股公司情况如下：

序号	合营企业或联营企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	核算方法
1	苏州工业园区清源华衍水务有限公司	120,000.00	50.00	权益法
2	苏州港华燃气有限公司	20,000.00	45.00	权益法
3	华衍环境产业发展(苏州)有限公司	7,500.00	45.00	权益法
4	扬州中法环境股份有限公司	6,000.00	42.50	权益法
5	苏州中新万科房地产有限公司	200,000.00	42.00	权益法
6	苏州中新华智光源科技有限公司	2,000.00	40.00	权益法
7	苏州锐新投资有限公司	10,676.00	35.00	权益法
8	苏州道华企业管理发展有限公司	500.00	35.00	权益法
9	中新苏州工业园区智业综合能源有限公司	2,000.00	30.00	权益法
10	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司	53,000.00	49.00	成本法
11	东吴证券中新(新加坡)有限公司	6,000.00 (万新元)	25.00	权益法
12	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司	1,160.00	34.48	权益法
13	苏州工业园区证券置业有限公司	1,200.00	35.00	权益法
14	中节能(苏州)环保科技产业园有限公司	24,538.86	26.27	权益法
15	江苏广融实业有限公司	3,000.00	44.00	权益法
16	苏州市亨文环保水业有限公司	800.00	43.75	权益法
17	苏州中鑫创新投资管理有限公司	5,000.00	40.00	权益法
18	中新春兴能源电力(苏州)有限公司	10,000.00	50.00	权益法
19	苏宏科技	12,000.00	42.00	权益法
20	银川苏银产业园发展有限公司	10,000.00	40.00	权益法
21	胜科中新	-	25.00	权益法
22	中新协鑫能源科技(苏州工业园区)有限公司	8,000.00	45.00	权益法
23	天津中新旅居住房租赁服务有限公司	2,500.00	40.00	权益法
24	苏州工业园区致道投资管理有限公司	1,000.00	49.00	权益法
25	苏州小马科技企业孵化有限公司	500.00	30.00	权益法
26	苏州中毓九鼎投资管理有限公司	1,000.00	40.00	权益法
27	苏州中新兴富新兴产业投资合伙企业(有限合伙)	90,000.00	20.00	权益法

序号	合营企业或联营企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	核算方法
28	嘉善能源	10,000.00	39.00	权益法
29	苏州保泽新能源发展有限公司	7,453.95	28.54	权益法
30	苏州普逸新能源有限公司	3,000.00	49.00	权益法
31	宿迁旭能	10,000.00	30.00	权益法
32	苏明装饰	15,212.00	13.20	权益法
33	静脉产业园	4,000.00	25.00	权益法
34	苏州鼎旭投资管理有限公司	1,000.00	20.00	权益法
35	江苏中鑫吉达邦能源发展有限公司	23,500.00	49.00	权益法
36	江苏中溢科节能科技有限公司	1,000.00	40.00	权益法

(1) 苏州工业园区清源华衍水务有限公司

苏州工业园区清源华衍水务有限公司成立于1999年9月23日，注册资本为120,000.00万元，注册地址：苏州工业园区星港街33号，法定代表人为侍杰。经营范围：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) 苏州港华燃气有限公司

苏州港华燃气有限公司成立于1997年4月29日，注册资本为20,000.00万元，注册地址：苏州工业园区金鸡湖大道1655号，法定代表人为侍杰。经营范围：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）

### (3) 苏州中新万科房地产有限公司

苏州中新万科房地产有限公司成立于2015年7月30日，注册资本为200,000.00万元，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，法定代表人为杜吉良。经营范围：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）

### (4) 苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司

苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司成立于2003年12月30日，注册资本为53,000.00万元，注册地址：苏州工业园区苏桐路55号，法定代表人为王世宏。经营范围：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）

## 2、有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业财务情况

发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业2020年度主要财务数据如下：

### 发行人有重要影响的参股公司、合营企业、联营企业的主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
苏州工业园区清源华衍水务有限公司	427,260.67	252,053.58	175,207.09	69,816.55	16,322.17
苏州港华燃气有限公司	139,511.31	91,640.52	47,870.79	120,788.95	9,677.00
苏州中新万科房地产有限公司	340,022.86	52,541.71	287,481.15	2,349.27	569.05
苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司	191,717.40	107,908.47	83,808.93	177,333.26	10,686.15

## 五、发行人的治理结构及独立性

### (一) 发行人的治理结构

#### 1、发行人的治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作，建立了董事会以及在董事会领导下的经营管理层，并设置了相关职能部门，形成了以董事会为决策机构、经理管理层为执行机构，各司其职、各尽其责、相互协调、相互制衡的法人治理结构。董事会是股东的常设执行机构，对股东负责；公司设监事会，负责对董事会成员及高级管理人员进行监察；公司设总裁1名，负责公司日常经营管理工作；

#### (1) 股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划、发展规划；
- 2) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- 3) 选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- 4) 审议批准董事会的工作报告；
- 5) 审议批准监事会的工作报告；
- 6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- 9) 对公司发行上市股票作出决议；
- 10) 对发行公司债券作出决议；
- 11) 对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- 12) 对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议；
- 13) 修改公司章程；
- 14) 审议持有公司股份百分之二点七六九二（含本数）以上的股东的提案；
- 15) 法律、行政法规及公司章程规定应当由股东大会作出决议的其它事项。

#### (2) 董事会

公司设有董事会，董事会是公司的常设权力机构，在股东大会闭会期间，处理公司的重大决策事项。董事会向股东大会负责。董事会决定公司重大问题，

应事先听取公司党总支的意见。公司董事会由19名董事组成。股东每持有公司股份达360万股，有权推荐1人作为董事候选人。董事会设董事长1名，副董事长4至6名，名誉董事长1至2名。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。董事会行使下列职权：

- 1) 负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- 2) 执行股东大会决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- 7) 拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算的方案；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置；
- 9) 聘任或者解聘公司总裁。根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、总会计师，决定其报酬事项；
- 10) 制定公司的基本管理制度；
- 11) 拟定公司章程修改方案；
- 12) 拟定发行公司债券方案；
- 13) 其它应由董事会决议的事项。

董事长行使下列职权：

- 1) 主持股东大会和召集、主持董事会会议；
- 2) 检查董事会决议的实施情况；
- 3) 签署公司股票、债券等；
- 4) 董事会决议授予的其他职权。

董事长因故不能履行职责时，由董事长指定的副董事长代行其职权。董事任期三年，连选可以连任。董事会会议每年度召开两次。每次会议应当于会议召开十日以前通知全体董事。但董事会经三分之一董事提议而召开临时会议时，其通知方式和时限可以另定。董事会会议应由二分之一以上的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事因故不能出席董事会议，可以书面委托他人代为出席董事会议。董事会应当对所议事项的决议作

成会议记录，由出席会议的董事签名。董事应对董事会的决议承担责任。董事会的决议违反法律、法规或公司章程，致使公司遭受严重损失的，参与决议的董事对公司负赔偿责任，但经证明在表决时曾表明异议并记载于会议记录的，该董事可以免除责任。

### （3）监事会

公司设立监事会，监事会是公司常设监察机构。监事会由 15 名监事组成。监事由股东推荐，各发起人均有权推荐监事 1 人。公司在职工代表中推选 1 人作为监事。由监事推举监事会主席 1 名，副主席 2 至 5 名。监事列席董事会会议。公司董事、总裁及财务负责人不得兼任监事。监事的任期为每届三年，任期届满连选可以连任。监事会行使下列职权：

监事会行使下列职权：

- 1) 向股东大会负责并报告工作，检查公司财务，必要时由监事会聘请注册会计师、执业审计师帮助复审；
- 2) 对董事、总裁执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- 3) 当董事和总裁的行为损害公司的利益时，要求董事和总裁予以纠正；
- 4) 提议召开临时股东大会；
- 5) 公司章程规定的其它职权。

### （4）管理层

公司设总裁 1 名，副总裁 2 至 4 名。总裁、副总裁由股东各方推荐或向社会公开招聘后择优录用，由董事会聘任。总裁、副总裁列席董事会会议。公司的经营管理机构，本着“精简、高效”的原则，由公司总裁提出意见报董事会批准后设立。

公司总裁对董事会负责，行使下列职权：

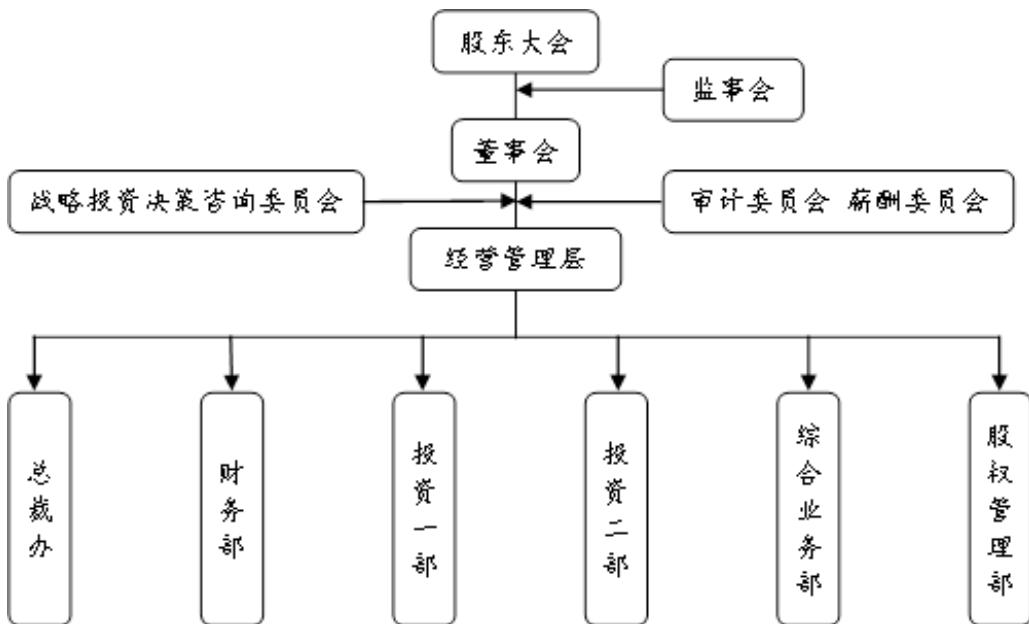
- 1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；

- 6) 提请聘任或者解聘公司副总裁、总会计师；
- 7) 聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的其它管理人员；
- 8) 董事会授予的其他职权。

## 2、发行人组织机构设置

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

截至报告期末，发行人的组织结构示意图如下图所示：



主要组织机构的职责如下：

### (1) 总裁办

主要职责包括：负责公司综合文字、公文制发、档案管理、机要保密、文电办理、公务接待、电子政务工作；负责公司员工教育培训及员工的考核、工资、福利、录（聘）用、人员调动等工作；负责公司内控工作；负责公司安全生产管理工作；负责公司物资采购工作；负责公司物业管理（含保洁）、驾驶员调度等工作。

### (2) 财务部

主要职责包括：负责组织各部门开展全面预算工作，定期对预算执行情况进行检查分析；编制公司季度和年度经营计划；负责公司年度财务决算工作；

负责公司各类收支业务，日常会计核算和编制相关财务报表等财务管理工作；负责公司融资工作，根据公司资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；负责公司财务审计，税务检查工作；负责公司财务内控工作；配合相关部门进行资产管理工作。

### （3）投资一部

主要职责包括：负责以综合能源行业为主要投资方向，兼顾进口替代型先进制造业、现代服务业、做好行业研究和政策跟踪、收集行业信息；负责投资项目的立项、尽调、可研、投后管理、投资退出；负责公司安排的存量投资项目的投后管理；负责与投资项目委任董事、监事、管理人员的日常沟通协调工作；配合公司其他部门做好内控、考核、融资等工作；落实公司安排的其他临时性工作。

### （4）投资二部

主要职责包括：负责制定本部门的年度投资计划，拟定公司投资管理制度；负责行业研究和政策跟踪，收集行业信息，寻找有投资价值的项目。负责资本募集、资本运作谈判；配合公司财务部做好融资管理工作，与专业投资机构及中介服务机构建立联系，拓展项目来源渠道；负责组织对拟投资项目进行调研、尽职调查、论证，评估项目的市场价值，提出投资项目的可行性报告；负责起草投资项目意向书、协议书、经济合同等有关文件；负责投资项目的投资方案设计，包括投融资方式、投融资规模、投融资结构及相关成本和风险的预测等；负责投资项目的立项、报告等工作，并按公司投资管理制度履行决策程序；负责对公司直接投资形成的股权资产进行管理，跟踪其经营管理情况，对项目定期回访并评估。对股权资产的运行状况进行分析研究，向公司管理层及其他职能部门提交相关报告，对投资项目的运营管理提出建议，并为项目公司的市场开拓、战略定位、融资扩股等等提供指导与支持等增值服务；跟踪研究国际、国内资本市场，负责制定对股权资产的处置或资本运作方案；负责管理范围内的三会事务，做好各项目的三会材料存档工作。负责项目公司董事、监事、外派管理人员的日常联系工作，协调解决董事、监事、外派管理人员提出的有关业务问题；对公司投资战略、产业方向、资本规划提出合理化建议；负责政府业务对口部门的联系事务；完成公司管理层交办的其他工作。

### (5) 综合业务部

部门职能包括：负责筹备召开公司年度股东大会、董事会、监事办，会议法律文件准备；负责董秘办相关工作，与公司股东、董事、监事沟通，确保公司经营层与相关决策机构的信息沟通。股东单位信息收集；针对上市投资项目的要求，完成与股东单位之间的法律尽调等工作；负责与股东单位、央企的业务探索与合作；负责与股东单位、央企有关的公司重大会议、活动的组织协调工作；负责股东单位、央企的来访接待工作；负责公司外派干部管理；负责公司信息化建设；负责向投资部门推荐投资项目，并协助进行调研和业务拓展工作；负责公司对外形象维护。

### (6) 股权管理部

主要职责包括：负责公司投资项目后续管理及服务相关工作；及时掌握投资项目经营管理情况、“三会”事务等；负责与外派“董监高”人员沟通联系；负责投后项目的保值增值服务、投资退出、项目档案管理等工作；负责公司风险防控相关工作；负责公司内控体系建设和完善工作；负责公司层面制度编制、修订工作。

### (7) 战略投资决策咨询委员会

部门职能包括：审核公司中长期发展战略，并形成咨询意见；对公司单笔投资额大于上年末经审计并表净资产1%且不超过上年末经审计并表净资产3%的重大股权类投资事项，包括股权类投资、增资、资本运作、资产重组、合并或分立等需要董事长或董事会决策的事项进行审核，并形成咨询意见；对经投决委审议通过并最终由董事会或董事长决策投资的项目发表投后评价意见；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对上述事项的实施进行监督检查；董事会授权的其他事宜。

### (8) 审计委员会

部门职能包括：考虑外部审计人员的任命、审计费，以及任何与辞退和解聘有关的问题；在审计开始前与外部审计人员一起讨论审计的性质和范围，当有一家以上的审计公司包括在内时，确保他们之间的相互协调；就外部审计机构提供非审计服务制定政策并执行；审核公司的财务信息及其披露；在财务报表报送给董事会之前，复核中报和年报，特别关注以下内容：1) 会计政策和实

务的任何变化；2) 主要的主观判断部分；3) 由于审计而产生的重大调整；4) 持续经营假设；5) 对会计准则的遵循情况；6) 对证券交易规定和法律规定的遵守；讨论在期中和期末审计中发现的问题和疑惑，以及任何审计人员可能希望讨论的问题；复核外部审计人员的管理建议书以及公司管理人员作出的反应；审核及监督外部审计机构是否独立客观及审计程序是否有效；在董事会签字前复核公司的内部控制系统报告（该报告是包括在年报中的）；复核内部审计方案，保证内部和外部审计人员间的协调，保证内部审计功能资源配置充分并且在公司中有恰当的地位；考虑在内部检查中的主要发现和管理人员的反应，以及考虑其他由董事会定义的专题。

#### （9）薪酬委员会

部门职能包括：根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案，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；审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员履行职责的情况并对其进行年度绩效考评；负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；负责薪酬委员会决策的前期准备工作，筹备薪酬委员会会议，并提供公司有关经营方面的资料及被考评人员的有关资料；对上述事项的实施进行监督检查；董事会授权的其他事宜。

### 3、相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

## （二）发行人内部管理制度

为了防范和控制经营风险，保证各项经营活动规范运行，发行人建立起一套比较完整的内部管理制度体系：

### 1、子公司管理制度

发行人为了加强对全资子公司及控股子公司的管理，保护股东的合法权益，确保子公司规范、高效、有序的运作，根据《中华人民共和国公司法》《企业内部控制基本规范》、等法律、法规和规范性文件，制定子公司管理制度。

发行人各职能部门应根据子公司管理制度及相关规定，在职能范围内及时、

有效地对子公司进行指导、协调、支持和监督；各级子公司应遵循子公司管理制度规定，结合公司实际情况制定具体实施细则，以保证子公司管理制度的贯彻和执行。子公司同时全资所有、控股其他公司的，应参照子公司管理制度的要求逐层建立对其全资、控股公司的管理制度，并接受发行人对其进行监督，具体内容包括：公司治理、投资管理、财务管理、内部审计监督、信息管理等。

## **2、财务管理制度**

发行人为规范财务行为，加强经营核算和财务管理，保护公司和股东的利益，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等有关法律法规并结合公司的具体情况，制定了财务管理制度。

主要内容包括预算管理、融资管理、投资管理、资产管理、股权管理、财务内控管理、成本费用管理、会计核算管理、财务报告管理、税务管理等。发行人通过制定一系列的制度，将财务管理和控制贯穿到公司经营活动的全过程。

## **3、投资管理制度**

发行人为规范法人治理结构，保证公司科学、安全与高效地决策，明确公司股东大会、董事会、经营管理层等组织机构在公司投资管理方面的职责，控制财务和经营风险，按照现代企业制度要求，根据《公司章程》，结合公司的实际情况，制定了投资管理制度。

对于新的投资项目，投资部门主要负责信息收集、整理和初步分析评估，经筛选后建立项目库，提出投资建议；对重大投资项目进行投资收益评估测算、审议并提出建议；对公司对外的基本建设投资、生产经营性投资和合营等项目负责进行预选、策划、论证、筹备。投资项目运作过程包括：项目开拓、立项审议、尽职调查、审批与决策、项目执行、后续管理和项目退出等，各运作阶段涉及公司不同的部门，由投资部门牵头项目执行前各阶段事务、股权管理部牵头项目执行后各阶段事务，各部门协调运作。

## **4、融资管理制度**

发行人按照有关法律及行政法规的规定，结合公司实际情况制定了融资管理制度。公司管理层应根据下年度投资总额预测水平，组织编制中长期和短期现金流量预测，提出年度融资预算。公司向银行等金融机构、非金融机构或者其他途经的借款由财务部提出书面报告，经总裁经营班子同意后，按以下审批

权限办理：公司融资、抵押、担保单项金额达到公司最近一期经审计净资产15%以上的方案，由董事会审议决定。公司融资、抵押、担保单项金额达到公司最近一期经审计净资产15%（含15%）以下的且超过公司最近一期经审计净资产5%的方案，由董事长审批决定。公司融资、抵押、担保单项金额达到公司最近一期经审计净资产5%（含5%）以下的方案，由总裁审查决定。

## **5、关联交易制度**

发行人制定了严格的关联交易管理制度，在公司与关联方公司发生的关联担保、关联交易、关联债权债务往来方面进行严格审批管理，公司制定了《关联交易管理办法》，规定公司各业务部门在经营管理过程中，如发生关联人交易或拟与关联人进行交易的，相关部门须将有关关联交易情况（即交易各方的名称、住所，具体关联交易内容和金额，交易价格、定价的原则和依据报告财务部。财务部在收到报告后，应及时对该关联交易进行了解和审核，并提交总裁办公室就关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。

## **6、信息披露管理制度**

为提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进公司依法规范运行，保护投资者的合法权益，发行人制定了信息披露管理制度，明确了信息披露责任归属部门的负责人与职权、信息披露对象及标准、信息披露流程、与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度。对相关信息披露的内容、形式做出了严格规定，对发生重大事件需进行信息披露的各种情况进行详细的罗列。公司各有关部门及时收集公司财务数据、经营数据、员工薪资及人数等相关信息，并根据各监管单位要求的报表格式编制报表，经部门领导审核，按月、按季、按年度及时公布给相关部门。

## **7、人力资源管理制度**

为建立科学、公平、规范的人力资源管理程序。通过对人力资源的规划、资源配置、日常管理、员工激励、员工关系等方面规范性指导，来合理使用人力资源，充分激发员工的积极性、创造性，以达到人力资源的最佳配置，从而促进并保证公司经营目标的实现，科学合理地规定了人力资源规划、招聘与录用管理、培训管理、薪酬福利管理、考核、离职管理等

依照公司经营宗旨、公司发展战略规划、人力资源方针，结合公司年度经

营计划，每年年底由各部门提出、总裁办公室汇总后编制公司的人力资源中长期规划和年度人力资源计划，经总裁办主任审核通过，提交总裁审批通过后，报国资办审批，根据审批结果实施招聘。公司鼓励员工利用业余时间自我提升，同时组织包括新员工培训、岗位技能培训、转岗培训在内的内部培训和外部培训。

## **8、风险控制制度**

为有效防范和控制风险，确保公司持续稳健发展，发行人制定了风险控制制度。风险控制包括风险预警和突发事件管理。风险预警包括风险因素识别、指标监测评估和风险预警方案启动；突发事件管理包括突发事件预防、突发事件应急预案启动和恢复管理。风险控制坚持预防为主、常备不懈的方针，贯彻统一指挥、分级负责、反应及时、措施到位的原则。各部门每年年初围绕目标责任书，自行梳理和制定本部门风险控制点，进行整理汇报管理层审定，每年适时更新，建立动态监控的风险库，并定期开展年度风险点内控制度的执行监督和评价工作。

## **9、安全生产管理制度**

发行人严格执行国家安全生产相关法律及规章制度，建立起了一套行之有效的安全生产管理制度。除执行正常的审批手续外，日常生产活动中，还通过安全检查和整改，安全生产监督管理举报机制等，确保安全生产。

### **（三）发行人的独立性**

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

#### **1、资产**

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

#### **2、人员**

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立了董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人存在部分董监高人员兼职的情况，相关兼职符合法律法规规定，对发行人的经营不构成实质性影响。

### 3、机构

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

### 4、财务

发行人设有独立的财务管理部，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

### 5、业务经营

发行人业务独立。发行人具有法人地位，在经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

## 六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

### (一) 基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

序号	姓名	中方财团职务	出生年月	任职时间	是否公务员任职	持有发行人股份、债券情况
1	李亚平	董事长	1963.1	2020-2023	是	否
2	李铭卫	副董事长、总裁	1968.2	2018-2021	否	否
3	肖俊	副董事长	1962.5	2020-2023	否	否
4	叶伟龙	副董事长	1963.1	2019-2022	否	否
5	浦宝英	副董事长	1963.7	2018-2021	否	否
6	刘燕明	董事	1967.12	2019-2022	否	否
7	董炜	董事	1964.4	2020-2023	否	否
8	李仰景	董事	1972.12	2019-2022	否	否
9	刘春伟	董事	1972.12	2020-2023	否	否
10	张新强	董事	1959.11	2020-2023	否	否
11	龚益飞	董事	1978.9	2020-2023	否	否
12	赵建军	董事	1975.3	2020-2023	否	否

序号	姓名	中方财团职务	出生年月	任职时间	是否公务员任职	持有发行人股份、债券情况
13	李崇琦	董事	1977.11	2020-2023	是	否
14	刘小玫	董事	1969.12	2020-2023	是	否
15	蒋白夫	董事	1962.12	2020-2023	是	否
16	徐中	董事	1968.7	2019-2022	否	否
17	张涛	董事	1968.8	2020-2023	否	否
18	屈晓云	董事	1971.4	2020-2023	否	否
19	孔丽	监事会主席	1962.1	2020-2023	否	否
20	马王军	监事	1964.12	2018-2021	否	否
21	崔学峰	监事	1964.6	2020-2023	否	否
22	张晖	监事	1977.11	2018-2021	否	否
23	潘国庆	监事	1979.9	2020-2023	否	否
24	郭浩达	监事	1957.8	2020-2023	否	否
25	勤克	监事	1970.8	2019-2022	否	否
26	张惠波	监事	1983.1	2020-2023	否	否
27	徐宏伟	监事	1986.9	2020-2023	否	否
28	沈军民	监事	1969.12	2020-2023	否	否
29	霍岩	监事	1969.4	2020-2023	否	否
30	章明	监事	1974.4	2018-2021	否	否
31	朱建根	监事	1963.6	2018-2021	否	否
32	黄艳	监事	1974.12	2020-2023	否	否
33	陆齐欢	副总裁、监事	1962.8	2018-2021	否	否
34	蔡剑俊	副总裁	1980.10	2021-2024	否	否
35	徐浩	财务总监	1973.1	2021-2024	否	否

注：由公司股东中粮集团有限公司派任的董事会成员正在履行人员任命流程

## 1、发行人董事基本情况

(1) 李亚平，男，汉族，1963年1月生，江苏丹阳人，1985年7月参加工作，1984年10月加入中国共产党，博士研究生学历。1980.09-1985.07，华东水利学院水力发电工程系水电站动力设备专业学习；1985.07-1986.10，句容县长江提水站管理处干部；1986.10-1988.02，句容县水利农机局工程管理股副股长；1988.02-1991.05，镇江市委组织部干部培训科科员；1991.05-1993.05，镇江市委组织部干部培训科副科级组织员、副科长（其间：1992.08-1993.05，挂职任镇江市色织总厂厂长助理、副厂长）；1993.05-1998.04，共青团镇江市委副书记（其间：1996.09-1998.07，东南大学科技经济与行政管理专业研究生课程进修班学习）；1998.04-2001.05，镇江市水利局副局长、党组成员（其间：2000.09-2007.12，河海大学水文水资源学院水文学及水资源专业研究生学习，

获博士学位)；2001.05-2002.12，镇江市科技局局长、党组书记；2002.12-2004.12，句容市委副书记、代市长、市长；2004.12-2006.10，句容市委书记；2006.10-2006.12，镇江市副市长、句容市委书记；2006.12-2007.12，镇江市副市长（其间：2007.09-2008.01，中央党校半年制中青年干部培训班学习）；2007.12-2010.09，江苏省水利厅副厅长、党组成员（其间：2008.07-2010.10，江苏省对口支援四川省绵竹市地震灾后恢复重建指挥部副总指挥、党委副书记、纪委书记）；2010.09-2011.04，江苏省水利厅副厅长、党组成员（正厅级）；2011.04-2013.03，江苏省水利厅副厅长、党组成员兼省水利工程建设局分党组书记（正厅级）；2013.03-2017.03，江苏省水利厅厅长、党组书记。现任苏州市委副书记、市长。

（2）李铭卫，男，汉族，1968年2月出生，籍贯绍兴，1990年9月参加工作，中国党员，大学学历。1998年至2002年，任苏州工业园区人力资源开发有限公司总经理助理，2002年至2003年，任苏州工业园区商业旅游发展集团有限公司副总裁，2003年至2004年，任苏州工业园区科技发展有限公司副总经理，2004至2006年，任苏州工业园区科技局副局长，2006年至2007年，任苏州工业园区经济贸易发展局副局长，2007年至2011年，任苏州工业园区经济贸易发展局常务副局长，2011年至2015年，任苏通科技产业园管委会常务副主任，现任苏州中方财团控股股份有限公司副董事长、总裁、总支书记。

（3）肖俊，男，1962年5月出生，汉族，湖北武汉人，工商管理硕士，高级工程师。1983年3月加入中国共产党。1983年8月参加工作。历任水利部计划司干部、副主任科员；能源部计划司工作副主任科员、主任科员；电力工程部计划司规划处主任科员；国家经贸委电力司规划投资处处长；中国华能集团公司计划发展部副经理，国际合作部副经理、主任；华能新能源股份有限公司党组书记、副总经理；华能国际电力开发公司总经理助理。现任中国华能集团有限公司委派的副董事长。

（4）叶伟龙，男，汉族，1963年1月出生，1983年8月参加工作，毕业于大连海事大学交通运输规划与管理专业，工程博士，高级经济师，现任中国远洋海运集团有限公司副总经理、党组成员。曾任上海远洋国际货运公司总经理助理、副总经理、总经理，中远国际货运有限公司总经理、党委委员兼中远集装

箱运输有限公司副总经理，中国远洋物流公司总经理、党委副书记兼中国远洋控股股份有限公司副总经理、党委委员，2011年12月起任中国远洋运输（集团）总公司副总经理、党组成员，2016年1月起任中国远洋海运集团有限公司副总经理、党组成员，现任中国远洋海运集团有限公司委派的副董事长。截至本募集说明书签署日，叶伟龙先生已去世，发行人股东中国远洋海运集团有限公司对相关人员的更替程序正在进行中。

(5) 蒲宝英，女，担任公司的副董事长，1963年7月出生，江苏苏州人，1986年7月参加工作，中共党员，硕士，高级会计师，注册会计师。历任江苏省建材工业研究所会计、副科长，江苏省建材研究设计院财务科副科长、科长，江苏省建材工业总公司财务审计处处长助理、副处长，南京禄口机场计财部副部长，兼南京空港发展股份有限公司财务部经理，江苏省国有资产经营（控股）有限公司审计法律部经理，江苏省国信资产管理集团有限公司审计与法律事务部总经理，财务部总经理，党委委员、总会计师，现任江苏省国信集团有限公司委派的副董事长，江苏省国信集团有限公司党委副书记、总经理、董事，江苏国信股份有限公司董事长。

(6) 刘燕明，男，1967年12月出生，汉族，北京人，1997年8月加入中国共产党，中北大学系统工程专业，硕士学位，会计师。1987年6月参加工作，历任中国银行总行财会部清算一处办事员，国际清算部办事员，国际清算部清算四处科员，信贷一部统一授信处副主任科员，稽查部检查处主任科员，中国东方资产管理公司债权部债权管理处助理经理，债权及市场开发部债权经营处副经理，资产经营部委托业务处经理、高级经理，中国东方资产管理公司南昌办事处助理总经理、副总经理、党委委员、常委，中国东方资产管理股份有限公司评估管理部副总经理。现任公司董事，邦信资产管理有限公司副总经理。

(7) 董炜，男，1964年4月出生，中共党员，武汉理工大学工商管理专业毕业。历任常州农行中专学员；常熟珍门营业部珍门营业所信贷员；农业银行常熟支行计划信贷科统计员、科长助理、副科长、科长；农业银行苏州分行计划信贷处处长助理、新区支行行长室副行长、行长；农业银行苏州分行副行长、党委委员。现任公司董事，农业银行苏州分行副行长、党委委员兼任农银（苏州）投资管理有限公司副董事长。

(8) 李仰景，男，1972年12月出生，汉族，山西汾阳人，1993年9月加入中国共产党，沈阳化工学院化工工程系石油加工专业工学学士，中欧国际工商学院高层管理人工商管理专业工商管理硕士，高级工程师。1995年8月参加工作，历任中国化工进出口总公司生产一处职员，经办室秘书，资产部生产三处职员，资产管理部职员、投资管理一部总经理，投资部职员，海南太平洋石油实业股份有限公司总经理，中国中化集团公司驻西南办事处主任、投资部总经理、工程管理部总经理，中国中化集团公司工程管理部总经理，化肥中心党委委员，中化化肥控股有限公司党委委员、副总经理，中化集团农业事业部HSE与产业总监，中化集团农业事业部HSE与产业管理部总经理。现任公司董事，中化资产管理有限公司执行董事、党委书记、总经理。

(9) 刘春伟，女，回族，1972年12月出生，北京人，中共党员，中国人民大学会计学硕士研究生。1995年8月在中国技术进出口总公司参加工作，2007年3月起历任总公司财务部副总经理、集团技术公司财务部经理、集团仪器公司财务部经理，2019年12月起任中国技术进出口集团有限公司公司总会计师。现任公司董事，中国技术进出口集团有限公司公司总会计师。

(10) 张新强，男，汉族，1959年10月出生，1977年1月参加工作，中国共产党员。硕士研究生，高级工程师。历任北京卫戍区战士，解放军第二军医大学生，海军总医院医师，中国长城工业集团有限公司展宣部业务员、副处长、处长、投资部处长，长城国际展览有限责任公司副总经理、总经理。现任公司董事，中国长城工业集团有限公司副总裁。

(11) 龚益飞，男，1978年9月出生，汉族，江苏盐城人，大学本科学历，高级工程师。1997年3月加入中国共产党。1996年10月参加工作。历任杭州市工业资产经营公司第二毛纺织总厂职工；浙江节能实业发展公司、浙江文新综合开发有限公司综合部高级电工、电气管理员；浙江文新综合开发有限公司综合工程部工程机电主管；中节能（杭州）环保投资有限公司工程部副经理、经理，经理室总经理助理；中节能实业发展有限公司工程管理部副主任、常务副主任、主任，成本控制部主任；中节能绿建（杭州）科技发展有限公司常务副总经理；中节能国豪生物环保有限公司工作组组长；中节能实业发展有限公司产业管理部主任，安全环保管理部主任，安全生产总监。现任公司董事，中节能（苏州）

环保科技产业园有限公司董事长、昆山中节能环保投资有限公司董事长。

(12) 赵建军，男，汉族，江苏人，1975年3月出生，1999年加入中国共产党，北京大学政法学专业毕业，硕士研究生，经济师。1991年12月参加工作，历任中国人民解放军八一体工大队战士；中广有线信息网络有限责任公司广播影视信息网络中心办公室副主任；中国有线电视网络有限公司综合办公室经理，总经理助理兼办公室主任，总经理助理兼人力资源部经理，总经理助理兼办公室主任、法务部主任；中广影视传输网络有限责任公司董事会秘书；中国国际电视总公司总裁助理兼办公室主任。现任公司董事，中国国际电视总公司总裁助理兼办公室主任兼企业管理部主任。

(13) 李崇琦，女，1977年11月出生，江苏淮阴人，1998年8月参加工作，中共党员，大学学历，高级会计师。历任江苏淮阴发电公司通达公司财务部会计、主任；江苏淮阴发电有限公司三产有限公司副总经理、财务部主任兼淮安经济开发区热电有限公司财务部主任；江苏淮阴发电有限公司财务部副主任、主任，副总会计师兼江苏国信淮安燃气发电公司副总会计师兼财务部主任；江苏淮阴发电有限公司副总经理、党委委员；江苏国信淮安燃气发电有限公司副总经理；江苏国信淮安第二燃气发电有限公司副总经理；江苏国信淮安新能源投资有限公司副总经理。现任公司董事，江苏国信集团人力资源部副总经理。

(14) 刘小玫，女，1969年12月生，江苏苏州人，博士研究生学历，1993年至1995年在苏州人民银行工作，1995年起在苏州工业园区财政局工作，历任副处长、处长、副局长，2003年至2010年任财政局局长。期间，于2002年至2003年任苏州工业园区地产经营管理公司总经理。现任公司董事，苏州工业园区党工委委员、管委会副主任。

(15) 蒋白夫，男，1962年12月出生，东南大学土木系建筑经济与管理专业工学硕士，高级工程师、高级经济师。1988年参加工作，历任江苏广播电视台讲师；广州太平洋地块建设有限公司工程部经理；苏州财团招商投资部总经理兼苏财置业有限公司总经理；苏州工业园区商旅集团/中新置地有限公司副总裁；苏州工业园区教育投资发展有限公司总裁；苏州仁泰集团执行副总裁、太湖中腾房地产发展有限公司总经理；苏州工业园区工程建设管理有限公司董事长、总经理；苏州工业园区城市重建有限公司董事长、总经理。现任公司董

事，苏州工业园区董监事管理办公室监管专员。

(16) 徐中，男，1968年7月出生，汉族，江苏苏州人，中共党员，中欧国际工商学院EMBA硕士学历。1988年8月参加工作，历任苏州第二建筑集团有限公司四分公司财务组长，园区第二配套房地产开发公司部门经理，园区兴园房地产有限公司总经理，苏州工业园区商旅发展有限公司副总裁，苏州工业园区建屋发展集团有限公司执行副总裁，苏州工业园区商业旅游发展有限公司董事长、总裁，苏州新建元控股集团有限公司党委副书记、纪委书记、监事会主席，苏州新建元控股集团有限公司党委书记、董事长。现任公司董事。

(17) 张涛，1968年8月出生，男，汉族，中共党员。1989年8月参加工作，博士研究生学历，管理学博士。历任苏州市市政工程总公司技术员苏州市市政工程总公司经营科（工程科）副科长、科长、总经理助理，苏州市市政工程总公司副总经理，苏州市公用局市政管理处副处长兼发展规划处副处长，苏州市公用局市政管理处副处长兼副总工程师，苏州市公用局发展规划处处长、市政管理处处长，苏州市公用局副局长，苏州市建设局副局长，苏州市住建局副局长，2017年4月起任苏州城市建设投资发展有限公司党委书记、董事长，现任公司董事。

(18) 屈晓云，女，汉族，1971年4月出生，山西吕梁人，1993年9月参加工作，2008年1月加入中国共产党，1993年7月毕业于中央财政金融学院金融专业，本科学历，经济学学士学位，经济师、高级会计师职称。历任建行苏州分行新区支行科员，信贷风险管理部综合管理科副科长；中国光大银行苏州分行科员；渤海证券景德路营业部行政财务部经理；苏高新集团财务部科员、核算科科长、结算中心主任、资金科科长，财务部主任助理兼结算中心主任，财务部主任兼结算中心主任；苏州新区创新科技投资管理有限公司总经理；苏高新集团结算中心主任；苏高新集团党委委员、副总经理。现任公司董事，苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理。

## 2、发行人监事基本情况

(1) 孔丽，女，汉族，1962年10月出生，山东荣成人，1980年11月参加工作，1997年12月加入中国共产党，2007年6月毕业于苏州大学财经学院财务会计与审计专业，本科学历，会计师、高级经济师职称。历任苏州市家用电器三厂

财务科记账员；苏州华光建筑五金厂会计，财务科副科长；苏州时钟总厂计财部科员、副科长、科长；苏州华光节能灯具厂财务科科长；苏州新区外贸公司计财部副经理，财务部经理；苏州新区计划财务部资金管理科科长、副主任、主任，兼任苏州新区财政税务局副局长；苏州新区经济发展集团总公司副总经理、党委委员；苏州高新区经济发展集团总公司党委委员、副总经理、总会计师，副董事长、总经理、党委副书记；苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长、党委副书记；苏州高新区经济发展集团总公司董事长、党委副书记。现任公司监事会主席，苏州高新国有资产经营管理集团有限公司董事长。

(2) 马王军，男，汉族，1964年12月出生，湖南人，1986年8月参加工作，北京商学院会计专业、长江商学院EMBA毕业，高级会计师，1986年6月加入中国共产党。历任北京商学院会计系教师，中国粮油食品进出口总公司计财部职员、副总经理，资产管理部总经理，财务部副总经理兼财务计划部总经理，中国粮油食品（集团）有限公司财务部代理总监、总监，中粮财务有限公司总经理，中粮集团有限公司总裁助理、副总会计师，现任公司监事，中粮集团有限公司总会计师、党组成员。截至本募集说明书签署日，马王军先生已从原单位调任，发行人股东中粮集团有限公司对相关人员的更替程序正在进行中。

(3) 崔学峰，男，汉族，1964年6月出生，江苏扬州人，1984年12月加入中国共产党，大学学历，高级经济师，1987年8月参加工作，历任中国华能技术开发公司干部，华能集团公司国际合作部对外联络及驻外企业管理，中国华能技术开发公司经营部副总经理、项目经营部经理、贸易部经理（正处级），中国华能技术开发公司上海公司总经理，华能综合产业公司企管部经理、监察审计部经理，中国华能实业公司总经理，华能综合产业公司企管部项目负责人、政工部经理、监察审计部经理、华能置业有限公司监察审计部经理、经理。现任公司监事，中国华能集团公司审计部副主任。

(4) 张晖，男，汉族，1977年11月出生，2000年7月参加工作，北京交通大学土木工程专业毕业，工程师。历任中远实业公司员工，中远（集团）总公司监督部/纪检工作部综合审计室员工，中散集团监督部审计室/监事业务室经理。现任公司监事，中远（集团）总公司监督部/纪检工作部综合审计室副经理（主持工作）。

(5) 潘国庆，男，汉族，1979年9月出生，2001年参加工作，2011年加入中国共产党，硕士研究生。历任中国东兴投资控股发展公司主管，中国东方资产管理公司投资管理部，邦信资产管理有限公司重组部一级主管，邦信资产管理有限公司重组部副总经理。现任公司监事，深圳前海邦信投资有限公司副总经理

(6) 郭浩达，男，本科学历，1975年至1979年，在江苏省张家港常阴沙农场务农，1979年至1983年，在中国农业银行江苏省张家港支行鹿苑信用社任出纳、会计、信贷员，1983年至1986年，在中国农业银行江苏省张家港支行塘市营业所任副主任，1986年至1988年，在苏州市广播电视台大学金融专业专科学习，1988年至1989年，在中国农业银行江苏省苏州市分行咨询公司任副总经理。后历任中国农业银行江苏省苏州市张家港支行副行长、中国农业银行江苏省苏州市分行国际业务部、信托公司总经理、中国农业银行江苏省苏州市分行副行长、党组成员、中国农业银行江苏省苏州市分行行长、党组副书记、中国农业银行江苏省苏州市分行行长、党组书记、中国农业银行江苏省苏州市分行行长、党委书记、中国农业银行副行长、党委委员兼中国农业银行北京市分行行长、党委书记。现任公司监事，中国农业银行股份有限公司副行长、党委委员，主要负责农行的公司银行业务发展、托管业务、运营管理、结算与现金管理相关事宜。截至本募集说明书签署日，郭浩达先生已从原单位调任，发行人股东中国农业银行股份有限公司对相关人员的更替程序正在进行中。

(7) 勤克，男，1970年8月出生，蒙古族，内蒙古巴彦淖尔人，2012年2月加入中国致公党，内蒙古师范大学历史学专业历史学学士，高级经济师。1993年7月参加工作，历任内蒙古临河市第二职业高中历史课教员、校团支部书记，辽宁省国际经济技术合作集团内蒙古代表处首席代表，中国驻蒙使馆中资企业中华总商会秘书长，鲁能集团蒙古国煤电项目筹建处综合部（兼外事部）经理，中化化肥有限公司职员开发部职员，中化集团驻蒙古国办事处首席代表，中化化肥有限公司资源开发部副总经理、投资开发部副总经理，中化云龙有限公司副总经理、常务副总经理，中化化肥有限公司战略与市场部副总经理、战略发展部副总经理，中化资产管理有限公司办公室副主任（主持工作）、综合管理部总经理。现任公司监事，中化资产管理有限公司副总经理。

(8) 张惠波，男，汉族，1983年1月出生，内蒙古人，中共党员，天津大学国际工程管理专业硕士研究生。历任中国技术进出口总公司市场营销一部业务员；中国技术进出口总公司印尼电站工程部业务员；中国技术进出口总公司现场部业务员；中国技术进出口总公司60万电站项目部业务员；中国技术进出口总公司印尼苏娜拉亚电站项目部业务员；中国技术进出口总公司电站工程事业部市场部业务员；中国技术进出口总公司电站工程事业部古拉绍电站项目经理，项目部经理、总经理；中国技术进出口集团有限公司电站工程事业部古拉绍电站项目部总经理。现任中国技术进出口集团有限公司企业发展部总经理。

(9) 徐宏伟，男，汉族，1986年9月出生，北京人，硕士研究生，工程师。2019年8月加入中国共产党。2012年5月参加工作。历任中国航天系统科学与工程研究院一所工程师。现任公司监事，中国长城工业集团有限公司财务金融部。

(10) 沈军民，1969年12月出生，男，汉族，中共党员。高级会计师。历任浙江节能实业发展公司财务部主办会计，中节能实业发展有限公司总会计师，中节能实业发展有限公司副总经理，中节能实业发展有限公司总会计师。现任公司监事，浙江节能实业发展公司总会计师。

(11) 霍岩，女，满族，北京人，1969年4月出生，中共党员。1987年7月参加工作，历任空军技术勤务第八所第一工作处翻译、空军技术勤务第八所政治处宣传干事、北京军区空军司令部直属政治部宣传干事、中国国际电视总公司人力资源部党务管理专员、中国国际电视总公司党群工作部纪检监察专员、中国国际电视总公司纪检监察室纪检监察专员，自2017年6月起任中国国际电视总公司纪检监察室副主任（主持工作）。现任公司监事，中国国际电视总公司纪检监察室副主任（主持工作）。

(12) 章明，男，汉族，1974年4月出生，江苏省连云港人，1995年8月参加工作，中国共产党员，硕士研究生，高级会计师。历任扬州市第二发电有限公司财务部职员、总账、副部长、主任，扬州第二发电厂有限公司副总会计师兼财务部主任，现任公司监事，江苏国信股份有限公司副总经理。

(13) 朱建根，男，汉族，1963年6月出生，1983年7月参加工作，会计学专业，本科学历。历任苏州市总工会财务部科员，苏州市财政局所属江苏省高新技术风险投资公司苏州分公司总经理，苏州市营财投集团公司投资部经理，

苏州市营财投集团公司副总经理。现任公司监事，苏州营财投资集团有限公司总经理。

(14) 黄艳，女，汉族，1974年12月出生，江苏苏州人，民进党员，南京大学商学院工商管理硕士，高级经济师。1997年参加工作，历任华夏银行苏州支行职员；苏州工业园区国有资产经营公司职员；苏州工业园区地产经营管理公司综合部副总经理、总经理；苏州工业园区地产经营管理公司总裁助理、副总裁。现任公司监事。

(15) 陆齐欢，男，汉族，1962年8月出生，1981年10月参加工作，中国共产党员，本科学历，高级经济师。历任苏州市财政局工交企财科办事员，苏州市委城市工作部、体改委科员副处长，苏州工业园区财税局直属税务分局，现任公司副总裁、监事。

### 3、发行人高级管理人员基本情况

(1) 李铭卫，男，汉族，担任公司的副董事长、总裁，简历见上。

(2) 陆齐欢，男，汉族，担任公司的副总裁、监事，简历见上。

(3) 蔡剑俊，男，中国籍、无境外居留权，担任公司副总裁，1980年10月出生，本科学历，硕士学位，工程师。历任苏州板硝子电子有限公司工程师，苏州工业园区科技发展有限公司高级主管，苏州工业园区胜浦街道办事处党政办主任、团委书记、工会副主席，苏州工业园区股份有限公司总裁办主任。现任苏州中方财团控股股份有限公司副总裁、苏州工业园区中鑫能源发展有限公司总经理、苏州工业园区中鑫配售电有限公司总经理。

(4) 徐浩，女，中国籍、无境外居留权，担任公司的财务总监，1973年1月出生，研究生学历，高级会计师。历任苏州工业园区科技发展有限公司财务经理、财务总监，苏州工业园区酒店发展集团有限公司财务总监。现任苏州中方财团控股股份有限公司财务总监。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事与高级管理人员兼职情况如下：

姓名	其他任职单位	职务
李铭卫	苏州三星电子有限公司	副董事长
	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	监事

	苏州元禾控股股份有限公司	监事
	苏州工业园区中鑫能源发展有限公司	董事长
	苏州工业园区中鑫配售电有限公司	董事长
	华能（苏州工业园区）发电有限责任公司	副董事长
	苏州中鑫创新投资管理有限公司	董事长
	苏州工业园区致道投资管理有限公司	董事
	苏州中毓九鼎投资管理有限公司	董事长
肖俊	华能澜沧江水电股份有限公司	董事
叶伟龙	中远海运（广州）有限公司	董事长
浦宝英	江苏国信股份有限公司	法定代表人、董事长
	南京银行股份有限公司	监事
	江苏省国信集团有限公司	董事兼总经理
	江苏中江网传媒股份有限公司	监事
	江苏省国信集团财务有限公司	董事长
	国信（海南）龙沐湾八爪鱼酒店有限公司	监事
刘燕明	东方邦信置业有限公司	法定代表人、董事长
	邦信资产管理有限公司	董事
	上海科技创业投资股份有限公司	董事
	天津中银实业发展有限公司	董事
	九江白鹿化纤有限公司	董事
董炜	农银国际投资（苏州）有限公司	董事长
	农银国联无锡投资管理有限公司	董事长
李仰景	中化资产管理有限公司	法定代表人、执行董事
张新强	航天长征国际贸易有限公司	董事
龚益飞	中节能（苏州）环保科技产业园有限公司	法定代表人、董事长
	江苏长江节能实业发展有限公司	法定代表人、执行董事兼总经理
	中节能（泰州）环保科技发展有限公司	法定代表人、董事长
	中节能绿建（苏州）发展有限公司	法定代表人、董事长
	昆山中节能环保投资有限公司	董事长
赵建军	中视体育娱乐有限公司	法定代表人、董事长
	国际传媒港（上海）文化发展有限公司	法定代表人、董事长
	央视 IMG（北京）体育赛事管理有限责任公司	法定代表人、董事长
	《第五频道》杂志社有限公司	法定代表人、执行董事

	央视国际网络有限公司	董事
	央视动漫集团有限公司	董事长
	央视市场研究股份有限公司	董事
	中视传媒股份有限公司	董事
	央视创造传媒有限公司	董事长
	中国广视索福瑞媒介研究有限责任公司	董事
	央视纪录国际传媒有限公司	董事长
	中央数字电视传媒有限公司	董事
	中视实业集团有限公司	董事
	鹿鸣影业有限公司	董事长
	北京未来广告有限公司	董事
	央视（北京）娱乐传媒有限公司	董事长
	中视国际传媒（北京）有限公司	董事
	中电新视界技术有限公司	监事
	北京央视瑞安技术服务有限公司	董事
	北京北普陀影视培训基地有限责任公司	董事
	北京中视汉威航空服务有限公司	监事
	北京美展科技有限公司	董事
李崇琦	江苏舜天国际集团有限公司	董事
	江苏省新能源开发股份有限公司	监事
	江苏省广播电视台信息网络投资有限公司	副董事长
	淮安苏源通达电力燃料有限公司	董事
	淮安苏源通达粉煤灰开发有限公司	监事
刘小玫	苏州工业园区金鸡湖环境治理开发有限公司	监事
	苏州工业园区房地产产权管理有限公司	董事
蒋白夫	苏州工业园区工程建设管理有限公司	法定代表人、董事长
	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司	董事
	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	董事
	苏州恒泰控股集团有限公司	董事
	苏州元禾控股股份有限公司	董事
	苏州物流中心有限公司	董事
	苏州新建元控股集团有限公司	监事
	苏州独墅湖科教发展有限公司	监事

	苏州工业园区市政服务集团有限公司	监事主席
	苏州工业园区金鸡湖酒店发展集团有限公司	董事
	苏州工业园区经济发展有限公司	董事
	苏州财融产业投资有限公司	董事
徐中	江苏省苏州宿迁工业园区开发有限公司	法定代表人、董事长
	苏州工业园区经济发展有限公司	法定代表人、董事长
	苏州银行股份有限公司	董事
	苏州元禾控股股份有限公司	董事长
	苏州三星电子液晶显示科技有限公司	副董事长
张涛	苏州城市建设投资发展有限责任公司	法定代表人、董事长
	苏州市基础设施投资管理有限公司	法定代表人、董事长
	江苏苏通大桥有限责任公司	副董事长
	江苏省港口集团有限公司	董事
	苏南硕放国际机场有限公司	副董事长
屈晓云	苏州高新地产集团有限公司	监事
	苏州高新旅游产业集团有限公司	监事
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	董事
	苏州高新（徐州）商旅发展有限公司	董事
	华能苏州热电有限责任公司	监事
	苏州高新水质净化有限公司	监事
	苏州永新置地有限公司	监事
	苏州高新万科置地有限公司	董事
	苏州高新（徐州）置地有限公司	董事
	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	董事
	苏高新（徐州）置业有限公司	董事
	苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司	董事
	苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司	董事
孔丽	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司	法定代表人、董事长兼总经理
	苏州市沿海合作开发建设投资有限公司	法定代表人、董事长兼总经理
	苏州新区高新技术产业股份有限公司	董事
	苏州金合盛控股有限公司	董事

马王军	凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	副董事长
	中粮发展有限公司	董事
	中粮信息科技有限公司	执行董事
崔学峰	上海京能企业管理服务中心	法定代表人
张晖	中国船舶燃料有限责任公司	监事
潘国庆	深圳市银宝山新科技股份有限公司	董事
	东方金诚国际信用评估有限公司	董事
	北京肯德基有限公司	监事
	河北国信投资控股集团股份有限公司	董事
	天津中银实业发展有限公司	董事
	天津市津绿宝农药制造有限公司	董事
	浙江浙企投资管理有限公司	董事
	深圳市万科云城房地产开发有限公司	监事
	广州银晖资产服务有限公司	董事
郭浩达	中投海外直接投资有限责任公司	监事会主席
勤克	高台中化番茄制品有限公司	法定代表人、董事长兼总经理
	北京中化金桥贸易有限公司	法定代表人、执行董事
	盈创再生资源有限公司	董事
沈军民	中节能绿建（杭州）科技发展有限公司	董事长
章明	华泰证券股份有限公司	监事
	江苏省国际信托有限责任公司	董事
	江苏舜天股份有限公司	监事主席
	江苏国信股份有限公司	监事
	江苏国信扬州发电有限责任公司	董事
	盐城发电有限公司	监事
	中煤平朔第一煤矸石发电有限公司	董事
	扬州第二发电有限责任公司	董事
	同煤大唐塔山第二发电有限责任公司	董事
	江苏省国际人才咨询服务有限公司	董事
朱建根	苏州苏豪实业发展有限公司	监事
	苏州市住房置业担保有限公司	法定代表人、董事长
	苏州营财投资集团有限公司	法定代表人、董事长
	苏州工业园区时尚舞台国际名品经营有限公司	法定代表人、董事长

	苏州盈门旅游开发有限公司	法定代表人、董事长兼总经理
	苏州银杏置业有限公司	法定代表人、董事长
	东吴证券股份有限公司	董事
	紫金财产保险股份有限公司	董事
	苏州国发创业投资控股有限公司	董事
	苏州企业征信服务有限公司	董事
	苏州市基础设施投资管理有限公司	董事兼总经理
黄艳	霍尔果斯苏新置业有限公司	法定代表人、董事长
	苏州财融产业投资有限公司	法定代表人、董事长兼总经理
	东吴证券股份有限公司	董事
	东吴人寿保险股份有限公司	董事
	国金基金管理有限公司	董事
	苏州恒泰控股集团有限公司	董事
	苏州元禾控股股份有限公司	董事
	苏州新时代文体会展集团有限公司	董事
	苏州新建元控股集团有限公司	董事
	江苏省海外合作投资有限公司	董事
	苏州产权交易中心有限公司	董事
	苏州市融风科技小额贷款有限公司	董事
	苏州集成电路产业投资有限公司	董事
	苏州市沿海合作开发建设投资有限公司	副董事长
	江苏广融实业有限公司	董事
陆齐欢	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司	董事
	华能太仓发电有限责任公司	副董事长
	中节能(苏州)环保科技产业园有限公司	副董事长
	苏州工业园区中鑫能源发展有限公司	董事
	苏州工业园区北部燃机热电有限公司	董事
	苏州工业园区致道投资管理有限公司	董事
	苏州中毓九鼎投资管理有限公司	董事
蔡剑俊	苏州工业园区中鑫能源发展有限公司	董事兼总经理
	苏州工业园区中鑫配售电有限公司	董事兼总经理
	苏州工业园区致道投资管理有限公司	监事

	苏州中鑫创新投资管理有限公司	监事
	江苏中鑫吉达邦能源发展有限公司	董事兼副总经理
	苏州保泽新能源发展有限公司	董事
	航天长城节能环保科技有限公司	监事
	苏州中鑫德太能源发展有限公司	董事
	苏州普逸新能源有限公司	董事
	江苏中鑫节能科技有限公司	董事
	华能（苏州工业园区）发电有限责任公司	监事
	华能太仓发电有限责任公司	监事
徐浩	苏州工业园区中鑫能源发展有限公司	董事
	苏州中鑫创新投资管理有限公司	董事
	江苏广融实业有限公司	监事

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定，且不存在公务员兼职领薪的情况，符合相关法律法规的要求。

### （二）董事、监事与高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至报告期末，不存在发行人董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况。

### （三）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至报告期末，发行人现任董事、监事、高级管理人员不存在违法违规情况。

## 七、公司主要业务情况

### （一）公司主营业务情况

#### 1、公司经营范围及主营业务

公司经营范围包括：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）公司围绕园区开发建设的

宗旨，行使园区中方投资主体的职责，在园区基础设施开发、信息网络领域、能源设施、金融领域、房地产等行业的投资领域拓展业务。

## 2、公司报告期内整体经营情况

公司近三年及一期营业收入、营业成本及毛利情况如下：

表：发行人报告期内各业务板块营业收入

单位：万元、%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	95,483.28	65.98	201,076.35	56.22	82,038.10	15.21	114,036.31	32.90
房地产开发与经营	12,710.69	8.78	43,476.95	12.16	350,876.24	65.06	137,364.03	39.63
市政公用与多元化服务	31,085.50	21.48	95,585.25	26.73	87,020.81	16.14	91,370.58	26.36
其他	5,441.46	3.76	17,516.28	4.90	19,340.29	3.59	3,854.83	1.11
合计	<b>144,720.93</b>	<b>100.00</b>	<b>357,654.83</b>	<b>100.00</b>	<b>539,275.44</b>	<b>100.00</b>	<b>346,625.75</b>	<b>100.00</b>

表：发行人报告期内各业务板块营业成本

单位：万元、%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	10,701.48	26.48	34,337.70	25.50	58,888.59	17.11	56,888.36	28.02
房地产开发与经营	7,108.28	17.59	25,090.16	18.63	211,012.27	61.31	84,610.00	41.67
市政公用与多元化服务	17,913.82	44.32	62,233.17	46.21	60,282.41	17.51	60,731.82	29.91
其他	4,691.42	11.61	13,015.84	9.66	13,995.51	4.07	827.52	0.41
合计	<b>40,415.01</b>	<b>100.00</b>	<b>134,676.87</b>	<b>100.00</b>	<b>344,178.77</b>	<b>100.00</b>	<b>203,057.70</b>	<b>100.00</b>

表：发行人报告期内各业务板块营业毛利润

单位：万元、%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	84,781.80	81.28	166,738.65	74.78	23,149.51	11.87	57,147.96	39.81
房地产开发与经营	5,602.41	5.37	18,386.79	8.25	139,863.98	71.69	52,754.00	36.74
公用与多元化服务	13,171.68	12.63	33,352.08	14.96	26,738.40	13.71	30,638.76	21.34
其他	750.00	0.72	4,500.44	2.02	5,344.78	2.74	3,027.31	2.11
合计	<b>104,305.92</b>	<b>100.00</b>	<b>222,977.96</b>	<b>100.00</b>	<b>195,096.67</b>	<b>100.00</b>	<b>143,568.05</b>	<b>100.00</b>

表：发行人报告期各业务板块营业毛利率

单位：%

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
土地开发	88.79	82.92	28.22	50.11
房地产开发与经营	44.08	42.29	39.86	38.40
市政公用与多元化服务	42.37	34.89	30.73	33.53
其他	13.78	25.69	27.64	78.53
合计	<b>72.07</b>	<b>62.34</b>	<b>36.18</b>	<b>41.42</b>

### (1) 营业收入结构分析

近三年及一期，公司主营业务收入分别为 346,625.75 万元、539,275.44 万元、357,654.83 万元和 144,720.93 万元。发行人主营业务收入波动情况较大，主要是由于房地产调控政策的影响所造成市场波动及公司集中处置住宅及商业房地产业务所致。

#### 1) 土地开发业务

近三年及一期，发行人土地开发收入分别为 114,036.31 万元、82,038.10 万元、201,076.35 万元和 95,483.28 万元。公司的土地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开发收入，由于土地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，因此公司土地开发业务收入存在一定的波动。2019 年度，公司土地一级开发业务较去年同期减少 31,998.21 万元，降幅为 28.06%，主要为土地开发完成后处于待售阶段所致。2020 年发行人土地开发业务收入 201,076.35 万元，系中新科技城项目确认收入较多所致。

#### 2) 房地产开发与经营业务

近三年及一期，发行人房地产开发与经营收入分别为 137,364.03 万元、350,876.24 万元、43,476.95 万元和 12,710.69 万元。包括房地产销售业务及房产出租业务，主要由于房地产调控政策的影响所造成市场波动及公司集中处置住宅房地产业务影响，发行人申报期内房地产销售收入波动较大。2019 年度，公司房地产开发与经营板块实现营业收入 350,876.24 万元，主要原因是子公司中新集团于 2019 年全面退出住宅类房地产销售业务，存量房地产项目加速销售导致当年房地产开发板块收入大幅增加。2020 年及 2021 年 1-3 月，发行人房地产开发与经营业务全部为房产出租收入。

### 3) 市政公用与多元化服务业务

近三年及一期，发行人市政公用与多元化服务收入分别为 91,370.58 万元、87,020.81 万元、95,585.25 万元和 31,085.50 万元。发行人此项业务收入申报期内比较稳定，业务内容主要包括公用事业运营、投资以及专业化服务、教育咨询、物业管理、酒店服务和商品销售等。

### 4) 其他业务收入

发行人其他业务收入主要包括转让投资性房地产的收入、代建管理费收入、售电收入以及配套收入。近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 3,854.83 万元、19,340.29 万元、17,516.28 万元和 5,441.46 万元，占营业总收入分别为 1.11%、3.59%、4.90% 和 3.76%。

## (2) 营业成本结构分析

近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 203,057.70 万元、344,178.77 万元、134,676.87 万元和 40,415.01 万元。

### 1) 土地开发业务

近三年及一期，发行人土地开发成本分别为 56,888.36 万元、58,888.59 万元、34,337.70 万元和 10,701.48 万元，占营业成本比重分别为 28.02%、17.11%、25.50% 和 26.48%。公司的土地开发成本系中新科技城、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相关，由于土地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，成本确认随之波动。

### 2) 房地产开发与经营业务

近三年及一期，发行人房地产开发与经营业务成本分别为 84,610.00 万元、211,012.27 万元、34,337.70 万元和 7,108.28 万元，占营业成本比重分别为 41.67%、61.31%、18.63% 和 17.59%。2019 年度，公司房地产开发与经营板块成本大幅度增加，主要是当年房地产开发营业收入大幅增加，成本结转增加。

### 3) 市政公用与多元化服务业务

近三年及一期，发行人市政公用与多元化服务成本分别为 60,731.82 万元、60,282.41 万元、62,233.17 万元和 17,913.82 万元，占发行人营业成本比重分别为

29.91%、17.51%、46.21%和44.32%。发行人此项业务成本申报期内比较稳定，业务内容主要包括公用事业运营、投资以及专业化服务、教育咨询、物业管理、酒店服务和商品销售等。

#### 4) 其他业务成本

近三年及一期，发行人其他业务成本分别为827.52万元、13,995.51万元、13,015.84万元和4,691.42万元，占营业总成本的比重分别为0.41%、4.07%、9.66%和11.61%。

### (3) 营业利润和毛利率分析

发行人近三年及一期营业毛利润分别为143,568.05万元、195,096.67万元、222,977.96万元和104,305.92万元，营业毛利率分别为41.42%、36.18%、62.34%和72.07%。毛利率总体上维持在较高的水平，主要是由于公司进入成熟阶段，各项业务稳步增长所致。

#### 1) 土地开发业务

近三年及一期，发行人土地开发毛利润分别为57,147.95万元、23,149.51万元、166,738.65万元和84,781.80万元。2019年度土地开发业务毛利润较2018年度减少33,998.44万元，降幅为59.49%；2020年度土地开发业务毛利润较2019年度增加143,589.14万元，增幅620.27%；公司土地开发毛利率分别为50.11%、28.22%、82.92%和88.79%。2019年主营业务毛利率下降的原因是2019年部分结转收入地块收益较低，而开发成本相对固定，导致毛利率下降。2020年出让面积较2019年有所减少，致使营业成本同比减少；但由于2020年出让的主要为中新科技城、苏宿园区及中新苏滁纯住宅地块，布局早，培育时间较长，区域城市形象日趋完善，公共配套日趋成熟，土地出让单价较高，毛利率较高。

#### 2) 房地产开发与经营业务

近三年及一期，发行人房地产开发与经营业务毛利润分别为52,754.03万元、139,863.98万元、18,386.79万元和13,765.04万元，毛利率分别为38.40%、39.86%、42.29%和44.08%。

#### 3) 市政公用与多元化服务业务

近三年及一期，发行人市政公用与多元化服务毛利润分别为 30,638.76 万元、26,738.40 万元、33,352.08 万元和 13,171.68 万元，市政公用与多元化服务毛利润总体较为平稳，毛利率稳步提高，公司市政公用与多元化服务毛利率分别为 33.53%、30.73%、34.89% 和 42.37%。

#### 4) 其他业务毛利润与毛利率

近三年及一期，发行人其他业务毛利润分别为 3,027.31 万元、5,344.78 万元、4,500.44 万元和 750.00 万元，占营业总毛利的比重分别为 2.11%、2.74%、2.02% 和 0.72%。其他业务毛利率分别为 78.53%、27.64%、25.69% 和 13.78%。

### 3、公司各业务板块经营情况

#### (1) 土地开发业务

##### 1) 业务基本情况

发行人土地开发业务主要由子公司中新集团来运作，作为苏州工业园区的开发主体，中新集团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城镇化综合开发运营能力推进业务发展。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）、苏宿园区（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年签约的张家港市凤凰镇新型城镇化合作项目，2017年签约的中新嘉善现代产业园项目，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。

##### 2) 经营模式

公司的土地一级开发分为收益分成模式和成本加成模式，收益分成模式存续于财综[2016]4号文下发之前，符合当时的相关政策法规。财综[2016]4号文下发之后，公司在土地开发业务模式严格按照最新政策法规开展，采用成本加成模式，加成比例根据项目不同而定。

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。

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。

### 3) 业务经营情况

#### 发行人土地开发业务已完工项目

单位：亿元

项目名称	客户名称	土地整理面积	相关协议	总投资	预计总收入	项目状态	收入确认			回款金额		
							2020年	2019年	2018年	2020年	2019年	2018年
中新科技城	苏州工业园区管理委员会	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。	《中新科技城项目合作开发协议》2006.4月签订；《关于中新科技城项目合作开发的补充协议》2008年1月签订	6.14	待确认	已完工	8.18	0.17	0.22	8.37	-	-
苏宿园区	苏州宿迁工业园区管理委员会	项目位于宿迁市耿车镇、双庄镇通湖大道以东区域，总体开发面积约182公顷。	《宿迁市土地一级开发项目合作开发协议》，2011年1月签订；《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月签订。	7.27	17.24	已完工	4.49	-	2.33	-	-	3.93
乐余项目	张家港市乐余镇人民政府	项目位于张家港市乐余镇，由中新乐余开发乐余镇的规划区域土地，并促使乐余镇成为全国新型城镇化建设的示范区	《关于新型城镇化示范区建设商务总协议》，2013年10月签订。	1.38	1.72	已完工	-	-	-	-	-	-

## 发行人土地开发业务在建项目

单位：亿元

项目名称	客户名称	土地整理面积	相关协议	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已完 成投资	后续投入资金来源	预计总收入
苏通科技产业园	江苏南通苏通科技产业园区管理委员会	项目位于南通大桥北侧，总体开发面积约 50 平方公里	《关于苏州南通合作项目商务协议》，2009 年 4 月签订；《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》，2012 年 11 月签订；《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》，2014 年 4 月签订；《苏通科技产业园特定区域土地一级开发项目补充协议三》，2015 年 1 月签订；《苏通科技产业园特定区域土地一级开发项目补充协议四》，2015 年 9 月签订	2009 年	2028 年	87.45	41.20	自筹	91.03
苏滁项目	苏滁现代产业园管理委员会	项目位于滁州市东南，包括苏滁现代产业园和上海路清流河桥上游部分区域，规划总面积约 35 平方公里。	《项目合作框架协议》，2011 年 12 月签订；《项目合作商务总协议》，2012 年 4 月签订	2012 年	2035 年	66.63	29.74	自筹	128.00
海虞项目	常熟市海虞镇	项目位于常熟市海虞镇中心镇区，总规划面积约 1.66 平方公里	《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	2014 年	2023 年	16.45	8.24	自筹	22.16

项目名称	客户名称	土地整理面积	相关协议	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	已完 成投资	后续投入资金来源	预计总收入
	人民政府		议》，2013年9月签订						
斜塘项目	苏州工业园区管理委员会	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。规划总用地面积约152.55公顷，其中：规划建设面积约为66.5公顷。	《关于斜塘项目合作开发的商务总协议》，2014年3月签订	2015年	2023年	27.85	21.87	自筹	46.06
中新嘉善	嘉善县人民政府	约定合作开发嘉善县行政区划内16.5平方公里土地	《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>》，2018年12月签订	2019年	2037年	161.90	42.93	自筹	待确认
凤凰项目	张家港市凤凰镇人民政府	项目位于张家港市凤凰镇，总用地面积约1.58平方公里	《关于凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，2014年10月签订《张家港凤凰鹫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》，2015年6月签订	2016年	2021年	4.93	2.66	自筹	12.20
合计				-	-	365.21	146.64		299.45

注：中新嘉善项目系采用 BOT 模式的 PPP 项目，项目已纳入我国财政部 PPP 项目库。

近三年，发行人土地开发业务分别实现收入11.40亿元、8.21亿元与20.11亿元；分别实现回款13.26亿元、7.41亿元与11.49亿元，具体情况如下：

#### 发行人近三年土地开发业务收入及回款情况

单位：亿元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	回款	收入	回款	收入	回款
中新科技城（商住地）	8.18	8.37	0.17	-	0.22	-
中新科技城（工业地）	-	-	-	-	0.00	-
苏宿工业园项目	4.49	-	-	-	2.33	3.93
乐余项目	-	-	-	-	-	-
苏通科技产业园项目	1.32	1.31	2.05	2.85	3.61	1.33
苏滁现代产业园项目	4.78	5.85	5.62	4.56	4.13	5.39
海虞项目	1.34	0.10	0.37	-	1.11	2.61
<b>总计</b>	<b>20.11</b>	<b>15.63</b>	<b>8.21</b>	<b>7.41</b>	<b>11.40</b>	<b>13.26</b>

截至报告期末，发行人合同负债中涉及土地开发业务账款明细如下：

#### 截至报告期末发行人预收土地开发业务款项情况

单位：万元

债权单位	余额
常熟市海虞镇人民政府	48,643.33
苏滁现代产业园财政局	31,802.13
苏州工业园区管理委员会	66.66
<b>合计</b>	<b>80,512.12</b>

各项目的收益实现方式方面，目前公司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、乐余项目基础设施建设部分及中新嘉善项目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。

#### 4) 主要项目介绍

##### ① 中新生态科技城

公司正在苏州工业园区北部开发运营总面积4平方公里的高科技小区——中

新生态科技城，努力将其打造成为一个节能减排、绿色环保的资源节约型、环境友好型生态示范区。中新生态科技城位于苏州工业园区北部，南邻沪宁高速公路，北接阳澄湖旅游度假区，规划为一个集研发、高科技制造、居住、商业等多种功能于一体的高科技园区；规划总面积4平方公里，规划居住人口3万人；中新科技城项目经过两年的快速高效建设，已经进入全面运营状态。

#### ②苏通科技产业园

苏通科技产业园是新加坡—江苏合作理事会重要合作项目和苏州南通两市跨江联动合作项目，启动于2009年5月。产业园位于南通市南部，南通长江大桥北翼，距离上海和苏州一小时车程。苏通科技产业园规划面积50平方公里，一期开发10平方公里，项目规划融合了工业、科技研发、居住和休闲等功能。南通市地处中国黄海南部、长江入海口北岸，处于沿海经济带与长江经济带T型结构交汇点上，与苏州和上海隔江相望，是中国最早开放的十四个沿海城市之一。苏通长江公路大桥的建成使南通融入了上海一小时经济圈。

#### ③苏宿工业园项目

苏宿工业园项目启动于2006年12月，项目位于宿迁市通湖大道以东区域，规划总面积1.82平方公里，共分二期开发建设，首期面积为1.05平方公里，地块性质均为商住区。项目中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司负责开发。2011年初宿迁项目开始启动，目前各项土地开发工作已基本完工，区域环境一流，形象突出。

#### ④苏滁现代产业园

苏滁现代产业园由二级子公司中新苏州工业园区开发集团股份有限公司和滁州市政府合作共建，是苏州工业园区走出江苏与滁州合作共建的第一个项目。该园区位于滁州市东南，规划面积35平方公里，拟借鉴中新合作建设苏州工业园区的成功经验，引进先进的规划建设理念和管理体制机制。该园区将按照“规划引领、产业先行、产城融合、以人为本”的目标打造成一个融产业、商贸、金融、居住于一体的产业新城，滁州市新兴的经济文化中心、苏州工业园区异地复制、提升的典范和升级版以及新型城镇化的安徽探索。该项目于2012年4月开工建设，目前各项基础设施建设正在按规划推进。

### 5) 业务合法合规性

发行人从事土地一级开发业务，在土地开发完成后由政府土地储备中心收储，不涉及土地储备工作。发行人受政府委托进行土地开发业务，在土地开发完成后由当地土地储备中心收储，并通过公开拍卖的方式予以出售，土地上市后的土地出让金返还公司作为开发收益。上述业务模式存续于财综[2016]4号文下发之前，符合当时的相关政策法规。财综[2016]4号文下发之后，公司在土地开发业务模式严格按照最新政策法规开展。

#### 6) 安全生产情况及环保工作情况

发行人申报期内安全生产及环保工作合法合规；发行人及管辖园区申报期内无重大安全责任事故；无因环保、安全问题受到行政处罚、法律纠纷案件及群体事件等情况发生。

#### 7) 发行人所涉及园区内企业基本情况

发行人所涉及园区内企业行业分布较广，主要以制造企业、高科技企业为主，基本上形成了电子信息制造、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。目前园区实现了产业集群、商业圈、居住区的合理布局，推进了工业、商业、环境、生活的和谐融合。

### (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。

公司的房产开发与经营业务主要由子公司中新集团、中新智地和华园地产承担，主要包括房地产（住宅、工业厂房、写字楼、商业物业）开发与经营（包括销售、出租）等。其中中新集团以开发、经营工业厂房为主；中新置地以中高档住宅楼盘开发为主，兼以开发、经营工业厂房、写字楼和商业物业；而华园地产以开发经济型住宅为主。

此外，公司还把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，满足了近2万户普通家庭的住房需求，并于2003年开始为区域外来务工人员提供经济适用的出租型物业，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。

根据发行人发展战略及业务发展方向，截至报告期末，发行人已处置完毕原有的住宅及商业项目资产。对于持有的拟建住宅和在建住宅及商业地产项目公司股权，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，去化完毕后修改相应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。对于短期内能处置完毕的商业地产，发行人加速对外销售，截至2019年末，发行人已完成全部的对外销售工作，已交付实现营业收入。对于尚未完成对外销售的商业地产，发行人全部转为自持。

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。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。

## 2) 经营模式

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，形成招商引资一大客户落地—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“新型城镇化综合开发运营”，形成了完整的全产业链经营，提升了区域开发价值。

### 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，并且与出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) 业务经营情况

近三年及一期，房地产开发与经营业务收入分别为137,364.03万元、350,876.24万元、43,476.95万元及12,710.69万元，可分为房地产销售收入和房产出租收入。

#### 发行人近三年及一期房地产板块经营情况

单位：万元、%

项目	2021年1-3月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

房地 产销 售	-	-	-	-	307,600.08	87.67	97,142.90	70.72
房地 产出 租	12,710.69	100.00	43,476.95	100.00	43,276.16	12.33	40,221.13	29.28
<b>合计</b>	<b>12,710.69</b>	<b>100.00</b>	<b>43,476.95</b>	<b>100.00</b>	<b>350,876.24</b>	<b>100.00</b>	<b>137,364.03</b>	<b>100.00</b>

### ①房地产销售

2018-2020年及2021年1-3月，发行人房地产销售收入分别为97,142.90万元、307,600.08万元、0.00万元和0.00万元。2018年受房地产调控政策影响，销售收入出现了较大幅度的下滑。2019年房地产销售大幅度上升，主要是因为中新集团于在2019年退出住宅类房地产销售业务，存量住宅类地产项目在2019年加速销售，导致当年房地产收入大幅增加，而随着住宅房地产销售业务的剥离，发行人2020年起不再有住宅房地产销售收入。

近三年及一期，公司累计新开工面积为15.46万平方米，累计施工面积为155.33万平方米，累计竣工面积为14.80万平方米，实现的销售收入分别为97,142.90万元、307,600.08万元、0.00万元和0.00万元，具体情况如下表所示：

### 发行人近三年及一期房地产开发与经营面积情况

单位：万平方米

年份	新开工面积	施工面积	竣工面积
2021 年 1-3 月	0.00	0.00	0.00
2020 年度	0.00	0.00	0.00
2019 年度	0.00	49.20	0.00
2018 年度	14.05	52.69	14.80
<b>合计</b>	<b>14.05</b>	<b>101.89</b>	<b>14.80</b>

### 发行人主要已完工房地产项目情况

单位：万元、万平方米、%

项目名称	物业类型	截至 2019 年末 累计销售收入	总共土地面积	销售进度	项目所在地	未完 成销 售原 因	项 目批 文
甲江南	住 宅	205,412.58	14.03	100.00	国泰东侧	-	齐 全
荣域	住 宅	157,156.77	10.47	100.00	星湖街西、横 三路南	-	齐 全

项目名称	物业类型	截至 2019 年末 累计销售收入	总共土地面积	销售进度	项目所在地	未完成销售原因	项目批文
东方维罗纳	住宅	306,291.11	22.98	100.00	星华街以西、阳澄湖大道以北	-	齐全
青湖语城	住宅	96,125.70	7.94	100.00	阳澄湖大道北、纬五路南、莲花路西	-	齐全
浦湾公馆	住宅	151,372.58	2.69	100.00	金胜路南、通江路东、振胜路北、沽浦河西	-	齐全
江南十二府	住宅	140,002.89	5.91	100.00	人民西路南国泰北路东	-	齐全
卓锦花园	住宅	70,955.77	4.06	100.00	运东大道西、绣湖西路南	-	齐全
美庐	住宅	82,347.04	5.23	100.00	唯胜街西、唯青路北	-	齐全
苏胥湾	住宅	195,986.09	4.12	100.00	长江路与苏福路交汇口(长江路东)	-	齐全
星湖公馆	住宅	123,704.69	2.35	100.00	创苑路北、环二路西	-	齐全
水云居	住宅	143,806.46	14.89	100.00	高尔夫路以南、独墅湖以北	-	齐全
中新翠湖	住宅	66,345.97	3.16	100.00	科营路西、澄湾路北	-	齐全
悦湖	住宅	133,264.72	4.85	100.00	星港街西、东兴路北、文潭路东、企鸿路南	-	齐全
丽都阳光花园	住宅	88,344.81	7.10	100.00	望亭镇迎湖路南、问渡路西	-	齐全
优公馆	住宅	42,638.28	2.82	100.00	阳澄湖大道北、科能路东	-	齐全
零星尾盘	住宅	8,562.02	23.89	100.00	-	-	齐全
星虹国际	办公	32,366.48	0.53	100.00	苏虹中路南、星湖街东	-	齐全
置地大厦	办公	43,262.22	0.96	1000.00	旺墩路南、南施街西	-	齐全
水巷邻里	商业	22,955.75	7.80	60.00	水巷邻里垂柳路北	转为自持	齐全
领袖天地	商业	34,653.94	13.09	100.00	胜浦路以东，强胜路以北	-	齐全

项目名称	物业类型	截至 2019 年末 累计销售收入	总共土地面积	销售进度	项目所在地	未完成销售原因	项目批文
星月坊 (月亮湾商业街)	商业	15,959.64	1.55	100.00	创苑路北、沿湖路西	-	齐全
中新科技大厦	商业	10,989.52	1.00	70.00	科营路东、澄湾路南	转为自持	齐全
汇金大厦 (公积金大厦)	商业	57,077.40	1.45	73.80	翠园路南、琉璃街西	转为自持	齐全
中新大厦 (月亮湾办公楼)	商业	40,405.69	1.29	55.00	苏州工业园区艺坊路南、环二路西	转为自持	齐全

由于发行人已于2019年将住宅类房地产项目全部剥离。存量已完工项目全部销售完毕或转为自持。发行人未来不再有住宅类房地产业务，截至报告期末，发行人无在建和拟建住宅类房地产项目。

## ②房地产出租

公司旗下拥有苏州工业园区多项商业房产项目和工业房产项目，主要包括工业厂房、定制厂房、写字楼、商业物业以及酒店公寓等，在实际开发运营中，对于这些自营房产制定了销售、出租后销售、租售结合的差异化商业运营模式。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，公司都以最终销售方式退出项目，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。

根据出租房产性质的不同，分为商业物业出租收入及工业及科研厂房出租收入两类，相关经营数据如下：

近三年发行人主要物业出租收入情况表

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
可出租面积(万平方米)	174.85	159.38	146.58
出租面积(万平方米)	146.03	136.58	130.06
出租率(%)	83.52	85.69	88.73
出租价格(元/平方米/年)	297.72	316.85	309.25

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

#### 发行人部分主要物业情况表

租赁物业名称	物业类型	可供出租面积 (万平方米)	已出租面积 (万平方米)	出租率
新兴工业坊一期、二期	工业	9.67	9.67	99.94%
苏春工业坊	工业	29.77	29.41	98.78%
联科厂房	工业	6.60	5.41	81.85%
钟园工业坊	工业	9.21	8.15	88.51%
现代工业坊	工业	10.47	10.47	100.00%
科技城	工业	9.12	8.93	97.88%
汀兰家园	长租公寓	5.98	4.86	80.42%
青年公社	长租公寓	19.71	17.41	88.34%
苏滁蓝白领公寓	长租公寓	6.22	2.44	39.29%
展业大厦	写字楼	5.84	3.69	63.24%
生态大厦	写字楼	5.90	2.25	38.15%
汀兰家园商业	商业	2.34	2.08	88.58%
水巷邻里	商业	4.58	4.58	100.00%

#### 发行人房地产在建项目情况

项目名称	项目所在地	项目主体	类型	总投资 (万元)	项目批文	项目进度
麦格纳厂房三期	苏州工业园区	中新集团	工业项目	2,687.00	苏工用国用(2009)第00132号；建字第20182584号；320594201812040101	主体建设阶段
德尔福厂房	苏州工业园区	中新集团	工业项目	14,600.00	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；地字第C20170012-01号； 地字第C20190001-01号；建字第20171352号；320594201712040101； 320594201801030101	一期项目已竣工， 二、三期项目尚未开工建设
艾默生厂房	苏州工业园区	中新集团	工业项目	12,100.00	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0000094号；建字第20182255号； 320506201608090201；苏房预吴中[2017]009号、苏房预吴中[2017]045号、苏房预吴中[2018]046号	主体建设阶段

项目名称	项目所在地	项目主体	类型	总投资(万元)	项目批文	项目进度
苏滁现代产业园二期蓝领公寓项目(长租公寓)	滁州市	中新苏滁	长租公寓项目	70,000.00	皖(2018)滁州市不动产权第1021290号; 地字第34110020180012号; 20180109号; 3411041811150101-SX-001	主体建设阶段
康美包亚太三厂定建厂房	苏州工业园区	中新集团	工业项目	38,460.00	苏(2019)苏州工业园区不动产权第0000116号; 地字第W2019000101号; 建字第20190982号	主体建设阶段

### (3) 市政公用与多元化服务业务

#### 1) 市政公用业务

##### ①市政公用业务基本情况

发行人市政公用业务主要包括两块内容：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供热电厂之一。

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。

热电方面，业务运营主体为中新公用控股公司苏州东吴热电有限公司、参股公司苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司，负责园区内供热发电。截至目前，苏州东吴热电有限公司建设规模为三台130吨/小时循环流化床锅炉，配二台24MW抽凝式汽轮发电机组；苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司拥有3座热电厂，供热能力535吨/时，发电能力720MW，拥有4套180MW（E级）燃气—蒸汽联合循环机组，建成投运管网73公里。

环境技术服务方面，业务运营主体为中新公用控股的苏州工业园区中法环境技术有限公司、中新苏州工业园区环保技术有限公司。

中法环境负责为园区提供污泥处置服务，污泥处置服务是将污泥干化处理，在处理过程中实现了废弃物的循环利用，干化后的污泥可以作为燃料与煤混合后焚烧发电。目前，中法环境污泥干化规划总处理能力900吨/日，其中：一期工程处理能力300吨/日，一期项目已于2011年5月份开始运营。二期工程第一阶段处理能力200吨/日，2015年6月开工建设，2016年6月工程竣工，7月正式投产。

中新环技负责为园区三星液晶面板项目提供高浓度工业废水处理服务，将三星液晶排放的高浓度工业废水处理至四类水标准，实现区域零排放。设计处理能力3.6万吨/日，目前已建成处理能力1.5万吨/日，一期工程一阶段于2013年6月开始运营，二阶段于2017年并入运营。

## ②市政公用业务收入情况

近三年及一期发行人市政公用收入分别为44,384.65万元、45,392.79万元、54,460.50万元和10,600.82万元。近三年市政公用业务收入稳步上升。

### 2) 多元化服务

#### ①业务具体情况

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。

##### A、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。具体业务主要由发行人子公司中新集团来经营。

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。

近年来，中新集团与苏州工业园区管委会、滁州市人民政府、江苏南通苏通科技产业园区管理委员会、南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司、苏州工业园区兆润投资控股有限公司等提供了一系列的招商代理服务和工程代理服务。

中新集团历年来与苏州工业园区管委会签订了一系列协议，由园区管委会委托公司作为苏州工业园区招商代理人，以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。管委会或其指定的第三方政府机构按每年统计的由公司引进的内、外资项目（包括增资项目）、功能性机构及其他重点项目的到账资本（外资）或注册资本（内资）的2%的标准支付招商代理费。同时，根据相关协议内容，园区管委会指定经济贸易发展委员会对公司当年完成的企业服务情况进行评估，根据完成情况管委会每年向公司支付1,170.00万元人民币的客户服务费。

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的协议，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。2018年10月，苏通科技产业园综合管理办公室与中新集团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。

根据2012年4月滁州市人民政府与中新集团签订的协议，由中新苏滁（滁州）开发有限公司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）的到账资本金的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，中新苏滁将按照一定标准适当收取招商代理费（内资项目折合成美元）。

根据相关协议，由公司受苏州工业园区市政工程部和苏州工业园区综合行政执法委托，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。

中新苏通承担苏通科技产业园区内工程管理服务职能，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。

#### 发行人近三年招商代理和工程代理的收入情况

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
招商代理收入	9,240.23	8,996.90	12,201.68
工程代理收入	2,789.15	1,495.20	1,460.19
合计	<b>12,029.38</b>	<b>10,492.10</b>	<b>13,661.87</b>

#### B、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。

### C、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。近年来，随着和乔物业承接的各类项目不断增加，公司物业管理收入呈稳定上升趋势。

### D、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。

### E、商品销售

和顺商业开展的业务中，主要包括销售中高端服装、生活用品等。

#### ②业务收入情况

发行人近三年多元化服务的收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
专业化服务	12,029.38	29.25	10,492.10	25.20	13,661.87	29.08
咨询业务	8,975.81	21.83	7,610.01	18.28	10,501.03	22.35
物业服务	15,387.74	37.42	15,730.18	37.79	14,620.80	31.12
酒店服务	4,731.82	11.51	7,788.80	18.71	8,192.22	17.44
商品销售	-	-	6.93	0.02	10.00	0.02
总计	<b>41,124.75</b>	<b>100.00</b>	<b>41,628.02</b>	<b>100.00</b>	<b>46,985.92</b>	<b>100.00</b>

## (二) 所在行业情况

### 1、土地开发行业

#### (1) 行业概况

土地开发是由政府统一组织的，按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发，以达到出让标准的土地开发行为。通过使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益；同时，城市土地开发与运营盘活了存量土地，增加了城市土地的经济供给。围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，城市土地开发与运营有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资

源利用和综合效益最大化、最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。

我国城市土地一级开发是伴随着城市土地储备制度的发展而逐渐形成新的土地开发形式。土地储备制度是由城市政府委托机构通过征用、收购、置换等方式，将土地使用者手中分散的土地集中起来进行土地整理和开发，在完成一系列前期开发后变成可建设的“熟地”。根据城市土地年度计划，由土地管理部门通过招标、拍卖、挂牌方式有计划地将土地投入市场，以供应和调控城市各类经营性建设用地需求的一种土地管理制度。土地一级开发是实现土地储备制度的前提，土地储备制度是政府垄断土地一级市场的有效手段。1996年，为了解决“国有企业脱困、土地资产流失”等问题，上海成立了我国第一家土地储备机构——上海市土地发展中心，这标志着我国土地储备制度的诞生。随后，杭州、武汉、青岛、南通等地也纷纷成立土地储备机构。经过十多年的实践，土地储备已成为我国城市土地管理的一项基本制度，它大大提高了政府对土地市场的调控能力，促进了我国城市各项事业的快速发展。虽然各地土地储备的模式有所不同，但总体上都可分为收购、储备、供应三个环节，其中储备环节包括两个阶段-开发和储备。这里的“开发”实际上是指土地一级开发。因此，可以说土地一级开发是伴随着土地储备制度的产生而产生的，土地储备制度将“土地开发”作为一个环节进行突出，引起了政府部门以及学者的重视，为土地一级开发的发展提供了强有力的推动作用。

自从实行国有土地有偿使用制度以来，国有土地使用权的出让规模不断扩大，出让金收入也随之增加。2010年全国土地出让收入29,397.00亿元，比上年增长106.20%。2011年，全国出让国有建设用地面积33.39万公顷，出让合同价款3.15万亿元。2012年，全国土地出让合同价款为2.69万亿元，较2011年有所下降，但全年呈现先抑后扬的翘尾趋势。2015年，全国出让国有建设用地面积22.14万公顷，出让合同价款2.98万亿元。2016年，全国土地出让收入3.75万亿。2017年，全国土地出让收入达到5.2万亿，与2016年相比增长了40.7%。在楼市较为严峻的2018年全国土地出让收入增长25%达到了6.5万亿，同时2018年土地出让收入约为同期地方一般公共预算的66.48%。2019年，全国土地出让收入达7.8万亿。

## (2) 行业政策

2005年，国土资源部发布《关于发布实施全国工业用地出让最低价标准》，规定工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让地价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准，各地国土资源管理部门在办理土地出让手续时必须严格执行本《标准》，不得以土地取得来源不同、土地开发程度不同等各种理由对规定的最低价标准进行减价修正。

2006年，国务院发布《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》，从2007年1月1日起，土地出让收支全额纳入地方基金预算，收入全部缴入地方国库，收支一律通过地方基金预算从土地出让收入中予以安排，彻底实行“收支两条线”，在地方国库中设立专账，专门核算土地出让收入和支出情况。

2009年，国土资源部、监察部发布《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，规范了土地招拍挂流程。国土资源部发布《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》，对各省（区、市）确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《标准》的70%执行。优先发展产业是指各省（区、市）依据国家《产业结构调整指导目录》制订的本地产业发展规划中优先发展的产业。用地集约是指项目建设用地容积率和建筑系数超过《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）所规定标准40%以上、投资强度增加10%以上。财政部、国土资源部发布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，加强征收管理，保障土地出让收入及时足额征收和缴入地方国库，保障土地出让收入及时足额缴入地方国库，是落实土地出让收支纳入地方基金预算管理的基础。除国务院有明确规定以外，任何地区和部门均不得减免缓缴或者变相减免土地出让收入。市县财政、国土资源管理部门、人民银行分支机构要各负其责，加强土地出让收入征管，确保土地出让收入及时足额缴入地方国库。

2016年，苏州市政府为加强和改善土地供应调控，提高土地供应的科学性、针对性和合理性，保障我市经济社会发展计划、土地利用总体规划、土地利用年度计划和城市规划的有效实施，发布了《2016年苏州市国有建设用地供应计划》。按照上述供地计划，结合各用地主体上报汇总的用地需求，将供地计划指标落实到具体地块，其中，姑苏区建设用地供应106.1公顷，占供应总量的

8.1%；苏州工业园区供应243.0公顷，占供应总量的18.4%；高新区供应359.1公顷，占供应总量的27.3%；吴中区供应243.0公顷，占供应总量18.5%；相城区供应365.0公顷，占供应总量的27.7%。

2017年1月，苏州市政府发布了《关于加快引导推进苏州市区商业办公用房去库存工作的实施意见（试行）》。允许符合条件的商业办公用房转为住宅。该政策加快了商办项目去库存。2017年4月江苏省国土资源厅提出调整土地供应条件，提高住宅用地竞买保证金的土地出让金首付款比例，竞买保证金由原来的20%提高至30%或以上，首付款由50%提高到60%及以上。修改竞价规则，根据出让地块的情况对部分地块设定市场指导价，对土地出让成交价超过市场指导价的地块采取缩短全额缴纳出让金期限。

2017年2月4日，国务院印发了我国第一个《全国国土规划纲要（2016-2030年）》，对国土空间开发、资源环境保护、国土综合整治和保障体系建设等作出统筹规划，明确了未来我国国土规划的新格局：到2020年，全国主体功能区布局基本形成，国土空间布局得到优化；到2030年，以重点经济区、城市群、农产品主产区为支撑，重要轴带为主干的新型工业化、城镇化格局基本形成，人口集疏更加有序，城市文化更加繁荣，全方位对外开放格局逐步完善，国际竞争力显著增强。

### （3）行业未来发展趋势

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城镇化水平不断提升。截至2019年末，我国共有城镇人口84,843万人，城镇化水平已达60.60%。在城镇人口稳步增长，城镇化水平不断提高的同时。随着我国城市化水平的提高，城市数量和城镇人口的增加，城市住宅、工业和商业用地需求将会继续增加。今后五年是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国土地行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得土地开发与运营行业能够持续稳定的发展。因此长远看来，我国土地一级开发市场潜力较大，前景较好。

## 2、房地产开发与经营行业

### （1）行业概况

房地产行业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的企业和相关经济主体构成的产业，主要提供商业性房地产投资开发、经营管理等产品和服务。发行人作为园区开发类企业，与单纯的房地产开发企业的经营模式具有本质区别：一般房地产开发企业多指从事商品住宅开发及销售的企业，多以企业短期利益最大化为经营目标，而发行人开发房地产主要以为园区的整个功能建设配套为主，以优化园区的投资环境、有利招商服务为目的，在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。但是，房地产整个行业的市场变化也会影响发行人的收入和盈利水平。

从销售情况看，2010-2019年商品房销售面积复合增速6.1%，商品房销售额复合增速13.7%，过去10年成交金额同样受价格驱动明显；2016年以来销售面积、金额同比增速逐年放缓，2019年同比增速创2015年以来新低。2017年，全国商品房销售面积169,408万平方米，同比增长7.7%。商品房销售额133,701亿元，同比增长13.7%。2018年，全国商品房销售面积171,654万平方米，销售额149,973亿元，分别同比增长1.3%和12.2%。2019年，全国商品房销售面积17.16亿平方米，同比下降0.10%，销售额15.67万亿元，同比增长6.50%。

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达50多个，相关的产品、部门品种多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨厕洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。

## （2）行业政策

### 房地产行业近年来全国性主要政策

序号	时间	名称	核心内容
1	2009年1月	监察部、住建部《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》	要求加强建设用地容积率管理和监督检查

序号	时间	名称	核心内容
2	2009年5月	国土部土地利用管理司《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》	对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持，同时，各地被要求在2009年6月30日前，完成未来3年保障性住房用地供应计划的制定
3	2009年5月	住建部、国家发改委、财政部《2009~2011年廉租住房保障规划》	计划用三年时间，基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。进一步健全实物配租和租赁补贴相结合的廉租住房制度，并以此为重点加快城市住房保障体系建设，完善相关的土地、财税和信贷支持政策
4	2009年5月	国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的调整结果	普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%调低至20%
5	2009年6月	财政部：房屋赠与新规	新政策规定，房屋受赠人无偿获赠房屋后，将缴纳接近房屋价值20%的个人所得税
6	2009年12月	温家宝总理主持召开国务院常务会议精神（国四条）	提出四大举措：增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设
7	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》（国十二条）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；差别化信贷、差别化税收；加强风险防范和市场监管；2012年末解决1,540万户低收入家庭住房问题、加大保障房支持力度；落实地方政府责任
8	2010年3月	国土部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国十九条）	90平方米以下住宅用地须占70%；打击开发商囤地，进一步规范土地市场
9	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》（新国十条）	统一思想，建立问责机制；更加严格的差别化信贷和税收政策；增加供地、调整结构；580万套保障房目标；收紧地产融资、监管交易秩序、完善信息披露制度；部分地区停发三套及以上贷款，非本地居民暂停发放贷款
10	2011年1月	国务院常务会议推出八条房地产市场调控措施（新国八条）	进一步落实政府责任，明确新房房价调控目标并公布；加大保障房建设力度；营业税免征时限2年变5年；强化差别化信贷，二套首付提高至60%；严格住房用地管理；合理引导需求，大范围实施存量限购；落实约谈机制；坚持强化舆论引导
11	2011年1月	上海市、重庆市开展对部分个人住房征收房产税试点	上海、重庆作为第一批试点城市征收房产税，上海征收对象为本市居民新购房且属于第二套及以上住房和非本市居民新购房，税率暂定0.6%；重庆征收对象是独栋别墅高档公寓，以及无工作无户口无投资人员所购二套房，税率为0.5%-1.2%

序号	时间	名称	核心内容
12	2011年3月	国土部《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作通知》	控价格、防“地王”，坚持招拍挂制度；确保2011年1,000万套保障房任务落地
13	2011年9月	国务院《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》	目标“十二五”期末保障房覆盖面积20%，大力发展公租房
14	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》（新国五条）	要求各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施
15	2013年4月	住建部《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013年保障房安居工程要求基本建成470万套，新开工630万套；“十二五”期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定
16	2013年7月	国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》	进一步加大棚户区改造力度，2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高
17	2014年7月	国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导
18	2014年9月	中国人民银行、银监会《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	要求加大对保障性安居工程建设的金融支持；积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品房，执行首套房贷款政策；增强金融机构个人住房贷款投放能力；继续支持房地产开发企业的合理融资需求
19	2014年11月	国务院《不动产登记暂行条例》	国家实行不动产统一登记制度，国务院国土资源主管部门会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台，将信息统一纳入，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享

序号	时间	名称	核心内容
20	2015年1月	住建部《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	培育和发展住房租赁市场，完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点；支持从租赁市场筹集公共租赁房房源
21	2015年3月	央行、住建部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有一套住房且购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%
22	2015年3月	财政部《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	对外销售购买的普通住房需缴纳营业税的时间由5年更改为2年
23	2015年8月	住建部、商务部、外汇局等六部委《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》	对有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，进一步敞开境外资本入市通道，稳定各类住房消费
24	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》	拥有1套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至20%
25	2015年9月	住建部、财政部、央行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	提高贷款额度、拓宽资金筹集渠道，并将贷款期限延长至借款人法定退休年龄后5年，最长贷款年限30年
26	2015年9月	央行、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》	将非限购城市首套房商业贷款的首付比例下调至25%
27	2016年2月	央行、银监会《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房和二套房商业贷款的首付比例分别下调至最低20%和30%
28	2016年2月	财政部《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144平米以上首套房、90平米以下和以上的二套房的契税税率分别降至1.5%、1%和2%。并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为2年
29	2016年3月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	自5月1日起，个人购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。对北上广深四市，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售

序号	时间	名称	核心内容
			收入减去购买住房价款后的差额按照 5%的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税
30	2016 年 6 月	国务院办公厅《加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展
31	2016 年 7 月	住建部、国家发改委、工业和信息化部、中国人民银行、国税局、国家工商局、中国银行业监督管理委员会《加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房[2016]168 号）	房地产中介行业是房地产业的重要组成部分。近年来，房地产中介行业发展较快，在活跃市场、促进交易等方面发挥了重要作用。为加强房地产中介管理，保护群众合法权益，促进行业健康发展，提出规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管的意见
32	2016 年 10 月	住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知（建房[2016]223 号）	为净化房地产市场环境，维护房地产市场秩序，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，就进一步规范房地产开发企业经营行为，将积极引导房地产开发企业规范经营，依法查处房地产开发企业不正当经营行为
33	2016 年 11 月	国家发展改革委办公厅、住房城乡建设部办公厅关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知（发改办价监[2016]2329 号）	近年来，各级价格、住房城乡建设部门加强房地产市场监管，净化房地产市场环境，营造公开、透明的房地产市场价格秩序。为落实国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的要求，进一步规范商品房明码标价行为，维护消费者合法权益，经研究，决定开展商品房销售明码标价专项检查
34	2016 年 12 月	住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知（建房[2016]275 号）	为贯彻落实资产评估法，规范房地产估价行业管理，促进房地产估价行业健康发展，将充分认识贯彻落实资产评估法的重要意义，实行房地产估价机构备案管理制度，做好房地产估价机构资质核准与备案制度衔接，房地产估价人员继续实行准入类管理制度
35	2016 年 12 月	住房城乡建设部、财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见（建保[2016]281 号）	为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39 号），进一步做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作，完善住房保障制度，城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主
36	2017 年 3 月	中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、	2016 年以来，北京市银行个人住房贷款快速增长，各商业银行在拓展房贷业务的过程中累积了一定风险。为进一步落实四部门《关于完善

序号	时间	名称	核心内容
		北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知（银管发[2017]68号）	商品住房销售和差别化信贷政策的通知》（京建法〔2017〕3号），防范住房信贷业务操作风险、信用风险、合规风险等，继续从严控制个人购房贷款增量，严格落实差别化的房地产信贷调控政策，配合做好北京市房地产调控工作，促进北京市房地产市场平稳健康发展，对离婚一年内的借款人实施差别化住房信贷政策，认真查询住房贷款记录和公积金贷款记录，严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严格审核借款人还款能力，合理评估房屋价值，加强对支行网点的业务指导和管理，规范房地产中介机构与商业银行业务合作
37	2017年4月	住房城乡建设部、国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知（建房〔2017〕80号）	为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。提出合理安排住宅用地供应，科学把握住房和上市节奏，加大住房保障力度，强化地方主体责任
38	2017年5月	住建部公布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见	鼓励出租人与承租人签订3年以上的租赁合同，房租按月支付；同时拟严禁开发商捂盘惜售，要求买房中介服务费施行明码标价
39	2017年6月	国家发展改革委、人民银行、住房城乡建设部、中央组织部、中央宣传部、国土资源部等31部委联合签署了《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》	推出37条惩戒措施，对失信的房地产企业、个人进行联合惩戒
40	2017年8月	国务院办公厅转发国家发展改革委、商务部、人民银行、外交部《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》（国办发〔2017〕74号）	部署加强对境外投资的宏观指导，引导和规范境外投资方向，推动境外投资持续合理有序健康发展
41	2017年10月	住建部与国家发改委联合发布《关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》（发改办价监〔2017〕1687号）	针对房地产开发企业和房地产中介机构，在全国范围内对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行联合检查
42	2017年12月	住建部、财政部、中国人民银行、国土资源部	为了维护住房公积金缴存职工合法权益，有效发挥住房公积金制度作用，规范房地产市场秩

序号	时间	名称	核心内容
		四部门联合印发了《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》(建金[2017]246号)	序,净化房地产市场环境,要求开发商不得拒绝购房者使用公积金贷款
43	2018年4月	国家发改委、国土资源部、环境保护部、住建部和国家旅游局联合下发了《关于规范主题公园建设发展的指导意见》(发改社会规〔2018〕400号)	严格控制主题公园周边的房地产开发,从严限制主题公园周边住宅用地比例和建设规模,不得通过调整规划为主题公园项目配套房地产开发用地。主题公园周边的酒店、餐饮、购物、住宅等房地产开发项目,必须单独供地、单独审批,不得与主题公园捆绑供地、捆绑审批,也不得通过在招拍挂中设置条件,变相将主题公园与周边房地产捆绑开发
44	2018年8月	国务院办公厅印发《国务院办公厅关于印发全国深化“放管服”改革转变政府职能电视电话会议重点任务分工方案的通知》(国办发〔2018〕79号)	推进不动产抵押登记全程电子化系统建设,2018年底前各省(自治区)至少2个地市、10个县区实施“互联网+不动产登记”,2019年6月底前所有直辖市、副省级城市和省会城市全面实施“互联网+不动产登记”
45	2018年9月	国务院印发《关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》(国发〔2018〕32号)	积极落实产业用地政策,深入推进城镇低效用地再开发,健全建设用地“增存挂钩”机制,优化用地结构,盘活存量、闲置土地用于创新创业
46	2018年10月	住建部起草了《住房城乡建设领域信用信息管理办法暂行办法(网上征求意见稿)》等向社会公开征求意见	拟将101种行为列入失信联合惩戒黑名单,进一步加大房地产失信行为整治力度
47	2019年5月	中国银保监会印发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》(银保监发〔2019〕23号)	针对房地产行业的以下几种行为将被严格监管:未严格审查房地产开发企业资质,违规向四证不全的房地产开发项目提供融资;个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房;资金通过影子银行渠道违规流入房地产;并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎,资金被挪用于房地产开发;信托公司通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资;直接或变相为房地产企业缴纳土地出让价款提供融资,直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款等。

2019年5月11日,苏州市发布《市政府关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》(苏府〔2019〕38号),包括调整土地出让报价规则,

将土地出让报价条件从定值调整为区间设置，对苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域新建商品住房、二手房实施限制转让措施等。

### (3) 行业竞争格局

受市场竞争加剧、土地价格上升等因素的影响，房企的利润空间不断侵蚀，盈利能力有所下滑，行业内的兼并收购案例大幅增多，资金、项目及资源等逐步向大型房企聚集。与此同时，资本实力较强、具有品牌影响力的大中型房地产企业的销售规模及集中度均进一步提升。2019中国房地产销售面积TOP100发布的数据显示，2019年1-12月100家企业的销售面积为8.72亿平方米，以2019年全年商品房累计销售面积为17.16亿平方米估算，市占率为50.82%。

### (4) 苏州市房地产行业发展现状与前景

苏州市位于长江三角洲中部、江苏省东南部，东傍上海，南接浙江，西抱太湖，北依长江，总面积8,488.42平方公里。全市地势低平，平原占总面积的54.8%，海拔4米左右。境内河流纵横，湖泊众多，太湖水面绝大部分在苏州境内，全市水域占总面积的42.5%，是著名的江南水乡。全年四季分明，气候温和，雨量充沛，土地肥沃，物产丰富，是全球最适宜人居城市之一。同时，依托苏州市强大的经济社会发展优势，苏州市房地产行业发展迅猛。

2016年上半年苏州市商品房实现销售面积538.75万方，同比增加19.53%，同期销售均价为17,551元/平方米，同比增加47.83%。同时，由于土地资源较为稀缺，且房地产市场处于上升期，土地高溢价成交成为常态。从溢价率来看，苏州市2016年2月、4月、9月住宅用地成交平均溢价率分别为125.54%、169.66%和98.93%。在此背景下，苏州市政府较早开始实施调控政策。自2016年3月以来，苏州市相继出台了限价、限购、限贷等措施，从土地拍卖、限购限贷、价格管理、市场监管等多方面对当地房地产市场进行了多次调控。受此影响，2017年，苏州商品住宅全年交易量相比2016年有所下滑。2017年度，苏州市商品住宅共成交66,212套，成交面积为820.3万平方米，成交同比下跌近3成。2017年，商品房销售均价为19,212元/平方米，与去年基本持平，在房地产行业政策频出、调控力度趋严的形势下，苏州房地产销售价格或将承受压力。2018年度，苏州房市稳中有升，全年商品住宅共成交74,188套。2019年，全年商品

住宅共成交 85,746 套，成交面积 1,043.98 余万平方米。2020 年，全年商品住宅共成交 93,255 套，成交面积 1,140.52 余万平方米。

### 3、市政公用行业

#### （1）行业概况

市政公用是国民经济发展和城市化进程的基础，是建设物质文明和精神文明的重要保证。随着“十三五”规划的逐步开展，经济发展和城市化进程不断加快，对于市政公用的要求更高，这在客观上为发行人提供了一个绝佳的机遇。市政公用是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，因此本行业也成为国民经济发展的基础性、全局性行业，对于改进区域经济发展环境、强化综合服务能力、吸引投资项目、加强区域协作有着积极的作用。

作为城市化进程的重要支柱，市政公用的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康快速发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。根据国家统计局最新发布的数据显示，2019年末，我国城镇化率已经达到60.60%，已经正式进入城市化进程的快速发展时期，而城市化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，如城市环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加等。这一系列问题要依靠市政公用行业的发展来解决，改善区域交通条件、建设城市基础管网、改善区域人文环境、建立城市综合配套设施等基础设施建设工作是其中的关键环节。

#### （2）行业政策

近年来，我国不断加大对市政公用行业的投入力度，一批重点城市基础设施建设项目相继建成，发挥出巨大的经济效益和社会效益。“十三五”期间，国家陆续出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效保障了市政公用建设的快速发展。

国务院于2013年7月31日发布了《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》，这是改革开放以来，首次以国务院的名义就市政公用建设发文，具有标志性意义。《意见》明确要求优先加强供水、供气、供热、电力、通信、公共交通、物流配送、防灾避险等与民生密切相关的市政公用建设，加强老旧基础

设施改造。必须以人为本、为人服务。人是城市的主体，城市居民和企业为城市交税，城市就应提供必需的公共基础设施服务。

### **(3) 行业未来发展趋势**

市政公用建设是城市赖以生存的根本，直接关系到人民群众的生产生活及社会公共服务，对于保障城市正常运行、改善城市人居环境、具有不可替代的作用。从市政公用建设的未来发展看，随着中国国民经济持续稳定快速发展，财政收入的不断增长，国家及地方政府对市政公用的投资仍将保持快速增长的趋势，具有规划科学、环境保护、节能减排等综合特征的市政公用建设将是未来我国城市建设的重点。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国市政公用建设规模将不断扩大。市政公用设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，市政公用行业面临着较好的发展前景。

## **(三) 公司所处行业地位**

### **1、苏州工业园区地位**

作为中新两国政府间重要的合作项目，自1994年2月成立以来，苏州工业园区的开发建设一直得到党中央、国务院的高度重视，江苏省委、省政府和苏州市委、市政府一直把园区项目作为对外开放的重中之重，予以全力推进。为了推进苏州工业园区的顺利发展，中新双方建立了中新两国政府联合协调理事会，由两国副总理担任理事会共同主席，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。十几年来，在合作双方的共同努力下，园区的开发建设一直保持着持续快速健康的发展态势。苏州工业园区多年名列“中国城市最具竞争力开发区”榜首，连续五年在全国经开区综合考评中位居第一。2020年，苏州工业园区在国家级高新区综合排名中位列第4。发行人作为苏州工业园区重要的建设运营平台，其经营发展得到园区管委会的大力支持。总体来看，苏州工业园区财政支出仍将以建设开发和市政公用等多元化服务为主，有利于吸引企业入园进而提高税收收入，是良性互动，园区本级财政将不断增强，具有较强的财政补助能力。

## **2、发行人在园区所处地位**

发行人是于1996年为落实中新两国领导人关于合作开发苏州工业园区的决策，在李岚清副总理亲自倡导和支持下，由中央、省、市十四家国有大企业组建而成。发行人子公司中新苏州工业园区开发集团股份有限公司于2019年12月在上交所成功上市，系国内首个获批上市的国家级经开区开发运营主体，拥有完整的园区开发运营全产业链优势，其投资的自来水、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。发行人是苏州工业园区重要的中方投资主体，也是中新两国政府重要的合作平台，经营业务范围包括土地开发、房地产开发与经营、市政公用与多元化服务等，涵盖了苏州工业园区重要的业务及职能领域。发行人作为苏州工业园区重要的投资开发与建设主体，在园区服务及园区开发、建设中发挥不可替代的重要作用。发行人是园区市政公用设施、多元化现代服务业的主要经营者，园区今后的创新发展也会更依赖于发行人经营的现代服务产业以及创业投资等配套服务。发行人将强力驱动能源产业投资和资本运作两大“引擎”，加大对苏州和园区招商引资力度，吸引更多优质项目落户苏州、落户园区，继续朝着苏州能源产业投资的领头羊、“走出去”发展的先行军而不懈努力。

### **(四) 公司主要竞争优势**

#### **1、区域经济优势**

作为中新两国政府间重要的合作项目，苏州工业园区的开发建设一直得到党中央、国务院的高度重视，江苏省委、省政府和苏州市委、市政府一直把园区项目作为对外开放的重中之重，予以全力推进。为了推进苏州工业园区的顺利发展，中新双方建立了中新两国政府联合协调理事会，由两国副总理担任理事会共同主席，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。理事会成员由国家发改委、科技部、商务部、财政部、外交部、建设部、国土资源部、海关总署和新加坡内阁有关部门及江苏省政府和苏州市政府的负责人组成。十几年来，在合作双方的共同努力下，园区的开发建设一直保持着持续快速健康的发展态势。2020年1月国家商务部公布了2019年国家级经

济技术开发区综合发展水平考核评价结果，苏州工业园区在产业基础、科技创新、区域带动、生态环保和行政效能等五大方面发展成效突出、引领作用明显，再次蝉联冠军，实现了在该项考核上的“四连冠”。

苏州工业园区地处经济发展潜力较大的长三角核心区域，行政区域面积 288 平方公里。苏州工业园区拥有便利的水、陆、空交通运输条件，并且紧邻上海、浙江的地理优势，周边城市发展的强大辐射力带动园区经济的快速增长和财政实力日益增强，发展质效持续优化提升。

2020 年，苏州工业园区实现地区生产总值 2,907.09 亿元，同比增长约 6%；完成进出口总额 920 亿美元，实现公共财政预算收入 370.60 亿元，与上年基本持平，。2020 年 4 月，根据苏州市发布的《关于推进苏相合作区全面深化合作改革创新发展的若干意见》，苏相合作区（系 2011 年由苏州工业园区和相城区合作成立的经开区，行政归属于相城区）2021 年起纳入苏州工业园区预算管理体系。苏相合作区 2020 年实现一般公共预算收入 6.68 亿元。

## 2、政策优势

苏州工业园区拥有自主的审批权限和灵活高效的外事管理权限。符合国家产业政策的外资项目，园区均可自行审批，其审批权不受投资金额的限制。根据国家授权，园区享有公务出境任务审批、颁发公务护照、向外国驻华使馆申办签证及签发境外人员入境签证通知函电等管理权限。同时，苏州工业园区拥有一定的优惠政策。根据 2006 年 12 月 31 日财政部、国家税务总局、商务部、科技部联合发布的《关于在苏州工业园区进行鼓励技术先进型服务企业发展试点工作中有关政策问题的通知》，就在苏州工业园区试点实施技术先进型服务企业给予特殊的政策支持。2007 年 4 月 30 日，苏州工业园区被商务部、信息产业部、科技部认定为中国首个“服务外包示范基地”称号，可享受与中国“服务外包基地城市”相同的优惠政策。

2019 年 8 月 26 日，国务院同意设立中国（江苏）自由贸易试验区，根据国务院印发的《中国（江苏）自由贸易试验区总体方案》，江苏自贸区的实施范围 119.97 平方公里，涵盖南京、苏州、连云港三个片区，将重点打造成为开放型经济发展先行区、实体经济创新发展和产业转型升级示范区。苏州自贸片区

60.15 平方公里（含苏州工业园综合保税区 5.28 平方公里），位于苏州工业园区。苏州自贸片区选址园区，标志着苏州工业园区再次被赋予国家战略使命。

### **3、拥有中新合作的独特品牌优势和政策优势**

发行人是于 1996 年为落实中新两国领导人关于合作开发苏州工业园区的决策，在李岚清副总理亲自倡导和支持下，由中央、省、市十四家国有大企业组建而成，作为中方出资主体对中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（CSSD）履行股东责任。

发行人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要合作项目，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。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。

### **4、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。

#### **5、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。

#### **6、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。

#### **7、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。

#### **8、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。

## **9、区域投资配套服务优势**

苏州工业园区拥有健全的社会保障体系。园区借鉴新加坡中央公积金的经验，实行了以预筹积累和个人账户为主的中国唯一区域性公积金制度，涵盖医疗、住房、养老和社会救济等各项保障，做到既有利于企业控制用工成本，又有利于吸引留住人才。

园区提供亲商服务。苏州工业园区“小政府、大社会”的管理体制，成为江苏省和中国政府职能转变的示范，形成了规范的管理制度和法制化的运行环境。打造了“高效、透明、公平、规范”的服务型政府，提供全天候、全过程、全方位的优质服务。

园区重视人居环境的建设。园区开发强调“以人为本”理念，突出经济发展、科技进步及人与自然的和谐统一。致力于为来园区工作、生活的各类人士提供舒适的居住环境、密集的商业设施、丰富的休闲活动、令人放心的子女教育环境等。

### **(五) 公司主营业务和经营性资产实质变更情况**

报告期内，发行人公司主营业务和经营性资产不存在实质变更情况。

### **(六) 报告期的重大资产重组情况**

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

## **八、媒体质疑事项**

报告期内，发行人不存在媒体质疑事项。

## **九、发行人违法违规及受处罚情况**

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

## 第四节 财务会计信息

募集说明书引用的财务数据来自于公司 2018 年、2019 年及 2020 年经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表、利润表和现金流量表及其附注，以及 2021 年第一季度未经审计的财务报表。天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具了天衡审字[2019]第 01620 号、天衡审字[2020]第 01184 号及天衡审字[2021]第 01437 号的标准无保留意见审计报告。

公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年 1-3 月财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

投资者应通过查阅发行人近三年及一期的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

### 一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

报告期内，发行人发生的会计政策/会计估计调整如下：

#### 1、2018 年度

##### (1) 重要会计政策变更

2018 年 6 月财政部发布财会〔2018〕15 号《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，针对企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订。

公司根据通知要求进行了调整。公司管理层认为前述准则的采用未对公司财务报表产生重大影响。

##### (2) 重要会计估计变更

公司 2018 年度无重要会计估计变更。

#### 2、2019 年度

##### (1) 重要会计政策变更

##### ①财务报表列报

财会[2019]6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和财会[2019]16号《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，公司根据通知要求进行了调整。

②执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更

根据财会[2019]8号《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》和财会[2019]9号《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》，财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求，相关修订适用于2019年1月1日之后的交易，公司管理层认为，前述准则的采用未对公司财务报告产生重大影响。

③执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会[2017]9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会[2017]14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。

公司子公司中新苏州工业园区开发集团股份有限公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，公司执行新金融工具准则的子公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2018年度的比较财务报表进行调整。

根据新金融工具准则的相关规定，公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2018年度的比较财务报表进行调整。

首次施行新金融工具准则的影响：

合并报表：

单位：万元

项目	2018年12月 31日	重分类	重新计量	2019年1月1日
资产：				
可供出售金融资产	13,024.05	-13,024.05	-	-
其他非流动金融资产	-	13,024.05	11,653.00	24,677.05
递延所得税负债		-	2,913.25	2,913.25
所有者权益：				
未分配利润	405,559.08	-	2,795.86	408,354.94
少数股东权益	685,493.38	-	5,943.89	691,437.27

## (2) 重要会计估计变更

公司 2019 年度无重要会计估计变更。

## 3、2020 年度

### (1) 重要会计政策变更

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（简称“新收入准则”）。公司子公司中新苏州工业园区开发集团股份有限公司自 2020 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留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让该等商品和服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。根据新收入准则的相关规定，公司子公司中新苏州工业园区开发集团股份有限公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。执行新收入准则对 2020 年度财务报表的影响如下：

合并报表：

单位：万元

项目	新准则2020年12月31日/2020年度	旧准则2020年12月31日/2020年度	影响数
存货	872,244.80	911,406.32	-39,161.52
合同资产	37,962.47	-	37,962.47
递延所得税资产	40,425.04	36,047.26	4,377.79
预收款项	13,124.99	96,054.40	-82,929.40
合同负债	99,078.15	-	99,078.15
其他流动负债	32,085.60	31,922.26	163.35
递延收益	10,554.71	18,423.89	-7,869.18
其他非流动负债	7,869.18	-	7,869.18
未分配利润	542,212.99	550,341.17	-8,128.19
少数股东权益	972,150.90	977,156.07	-5,005.17
营业收入	357,815.57	356,592.33	1,223.24
财务费用	5,969.35	483.58	5,485.77
资产减值损失	6,298.07	5,762.03	536.04
所得税费用	47,229.59	48,429.24	-1,199.64

上述新收入准则会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

合并报表：

单位：万元

项目	2019年12月31日	重分类	重新计量	2020年1月1日
存货	687,710.57	-44,497.41	-	643,213.16
合同资产	-	44,497.41	-663.01	43,834.40
递延所得税资产	37,228.99	-	3,178.14	40,407.13
预收款项	87,457.80	-81,621.39	-	5,836.41
合同负债	-	81,123.20	12,049.56	93,172.76
其他流动负债	7,122.81	498.19	-	7,621.00
递延收益	16,553.76	-7,591.87	-	8,961.89
其他非流动负债	-	7,591.87	-	7,591.87
未分配利润	481,277.96	-	-2,771.55	478,506.41
少数股东权益	885,160.44	-	-6,762.88	878,397.56

## (2) 重要会计估计变更

收益分成模式下的土地一级开发项目的预计总成本系公司子公司中新苏州工业园区开发集团股份有限公司一项重要会计估计。计算土地开发收入需要根据预计总成本确定完工比例。管理层每年根据实际情况，对预计总成本进行必

要的重估，可能对预计总成本作出修正。预计总成本的修正系会计估计变更，采用未来适用法核算。

2020 年度，鉴于苏宿园区商住项目的一级开发工作的征地动迁、工程建设等已基本完成，管理层对该项目预计总成本作出调整。

调整后，苏宿园区项目的预计总成本减少人民币 10,809.78 万元，本项会计估计变更对 2020 年度营业成本影响为减少人民币 1,477.35 万元、所得税费用影响为增加人民币 369.34 万元、净利润影响为增加人民币 1,108.01 万元。

#### 4、2021 年 1-3 月

##### (1) 重要会计政策变更

2021 年 1-3 月，公司未发生重要会计政策变更。

##### (2) 重要会计估计变更

2021 年 1-3 月，公司未发生重要会计估计变更。

## 二、合并报表范围的变化

### (一) 最近三年及一期合并范围增加情况

截至 2021 年 3 月末，发行人无新增纳入合并报表范围的子公司。

截至 2020 年末，发行人新增纳入合并报表范围的子公司共 12 家，其明细如下：

表：发行人 2020 年度合并范围增加情况

序号	公司名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	中新联科环境科技（安徽）有限公司	非同一控制下企业合并	舒城	环保科技	8,000.00	55.00
2	山东山东科臻科技有限公司	非同一控制下企业合并	滨州	固废处置	8,000.00	80.00
3	广州正源能源有限公司	新设	广州	电力、热力生产和供应业	1,500.00	100.00
4	淮安康格莱能源科技有限公司	新设	淮安	售电服务	50.00	100.00

序号	公司名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)
5	马鞍山鑫玖新能源科技有限公司	新设	马鞍山	售电服务	3,850.00	80.00
6	常熟中鑫亨储能科技有限责任公司	新设	常熟	售电服务	450.00	100.00
7	中新智地(江阴)智能制造产业园有限公司	新设	江阴	房屋租赁	26,000.00	100.00
8	中新智地(嘉善)智能制造产业园有限公司	新设	嘉兴	房屋租赁	7,500.00	100.00
9	南京冠鑫新能源科技有限公司	新设	南京	售电服务	500.00	100.00
10	南京中鑫高齿新能源有限公司	新设	南京	售电服务	520.00	100.00
11	太仓鑫建隆新能源有限公司	新设	太仓	售电服务	130.00	100.00
12	滁州隆乐新能源有限公司	新设	滁州	售电服务	4,398.75	100.00

截至 2019 年末，发行人新增纳入合并报表范围的子公司共 11 家，其明细如下：

表：发行人 2019 年度合并范围增加情况

序号	公司名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	修武县亿美公共亮化管理有限公司	非同一控制下企业合并	修武	市政服务	2,997.07	80.00
2	诸城市绿洲再生资源科技有限公司	非同一控制下企业合并	诸城	市政服务	2,040.82	51.00
3	广州连和新能源有限公司	非同一控制下企业合并	广州	电力、热力生产和供应业	450.00	90.00
4	烟台中辉利源新能源科技有限公司	非同一控制下企业合并	烟台	售电服务	300.00	100.00
5	昆山鑫桥新能源科技有限公司	新设	昆山	售电服务	50.00	100.00
6	溧阳市图南新能源科技有限公司	新设	溧阳	售电服务	2,000.00	100.00
7	溧阳市鑫金新能源有限公司	新设	溧阳	售电服务	800.00	100.00
8	泰州市锦晟清洁能源科技有限公司	新设	泰州	售电服务	500.00	100.00
9	无锡鑫美新能源有限公司	新设	无锡	售电服务	240.00	100.00
10	常州市鑫和阳新能源有限公司	新设	常州	售电服务	50.00	100.00
11	太仓中鑫新能源有限公司	新设	太仓	售电服务	50.00	100.00

截至 2018 年末，发行人新增纳入合并报表范围的子公司共 10 家，其明细如下：

表：发行人 2018 年度合并范围增加情况

序号	公司名称	取得方式	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)
1	苏州北江电力能源有限公司	新设	苏州	售电服务	82.00	100.00
2	太仓北港电力能源有限公司	新设	太仓	售电服务	150.00	100.00
3	苏州鑫北源汇电力能源有限公司	新设	苏州	售电服务	550.00	100.00
4	苏州鑫北展业新能源有限公司	新设	苏州	售电服务	50.00	100.00
5	苏州鑫北致同光伏能源有限公司	新设	苏州	售电服务	50.00	100.00
6	苏州工业园区鑫北正帆新能源有限公司	新设	苏州	售电服务	50.00	100.00
7	南京中鑫旺新能源有限公司	新设	南京	售电服务	50.00	100.00
8	中新曜昂环境修复（江苏）有限公司	新设	苏州	市政服务	2,000.00	51.00
9	中新苏滁（滁州）产城配套发展有限公司	新设	滁州	房地产业	21,000.00	70.00
10	中新嘉善现代产业园开发有限公司	新设	嘉善	房地产业	196,000.00	51.00

## （二）最近三年及一期合并范围的减少情况

截至 2021 年 3 月末，发行人无不再纳入合并报表范围的子公司。

截至 2020 年末，发行人无不再纳入合并报表范围的子公司。

截至 2019 年末，发行人不再纳入合并报表范围的子公司共 6 家，其明细如下：

表：发行人 2019 年度合并范围减少情况

公司名称	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	不再成为子公司原因
苏州吴中中新置地有限公司	20,000.00	苏州	房地产业	100.00	100.00	处置
常熟市和瑞房地产开发有限公司	2,000.00	常熟	房地产业	51.00	51.00	处置
苏州工业园区中鑫北辰能源发展有限公司	10,000.00	苏州	市政服务	51.00	51.00	注销
苏州吴江中新工程项目管理有限公司	3,000.00	吴江	房地产业	100.00	100.00	注销
张家港中新工程项目管理有限公司	3,000.00	张家港	房地产业	90.00	90.00	注销
苏州华之相企业服务有限公司	5,000.00	苏州	房地产业	95.00	95.00	注销

截至 2018 年末，发行人不再纳入合并报表范围的子公司共 4 家，其明细如下：

表：发行人 2018 年度合并范围减少情况

公司名称	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	不再成为子 公司原因
中新乐余(张家港)新城镇开发有限公司	4,500.00	张家港	土地开发	70.00	70.00	注销
江苏苏宿中新市政工程有限公司	1,000.00	宿迁	市政服务	100.00	100.00	注销
苏州工业园区华园恒升置业有限公司	800.00	苏州	房地产业	60.00	60.00	注销
苏州工业园区华园东方置业有限公司	800.00	苏州	房地产业	95.00	95.00	注销

### 三、公司报告期内合并及母公司财务报表

#### (一) 发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月 末	2020年末	2019年末	2018年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	435,326.98	439,008.12	613,566.19	357,646.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	5.62
交易性金融资产	9,810.44	3,619.72	-	-
应收票据	162.54	105.00	160.00	125.00
应收账款	91,508.78	100,856.16	41,763.94	21,430.11
预付款项	11,518.93	11,957.76	1,624.32	2,281.87
其他应收款	34,418.61	34,961.00	35,642.05	123,804.51
其中：应收股利	3,394.68	5,882.19	4,530.53	-
应收利息	-	2.17	85.00	156.92
合同资产	36,778.11	37,962.47	-	-
存货	922,860.89	872,244.80	687,710.57	894,747.30
一年内到期的非流动资产	1,855.10	1,573.16	1,161.59	13,536.65
其他流动资产	65,773.47	18,930.16	17,837.54	27,573.40
<b>流动资产合计</b>	<b>1,610,013.85</b>	<b>1,521,218.35</b>	<b>1,399,466.20</b>	<b>1,441,150.56</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	253,285.40	192,703.41	207,871.72
长期应收款	31,321.29	33,750.55	22,865.18	21,832.05
长期股权投资	335,280.00	325,740.41	322,358.11	372,183.26
其他权益工具投资	55,947.45	-	-	-

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他非流动金融资产	275,639.01	67,952.23	25,008.65	-
投资性房地产	465,929.69	470,168.34	385,518.21	241,573.88
固定资产	179,590.20	172,379.54	148,464.54	155,031.02
在建工程	92,755.94	76,052.10	93,325.51	29,834.56
无形资产	19,767.22	17,340.01	16,054.89	18,246.37
商誉	17,635.31	5,291.57	1,369.87	-
长期待摊费用	1,633.88	1,709.94	420.13	652.71
递延所得税资产	40,567.86	41,747.19	37,228.99	51,085.12
其他非流动资产	11,813.59	12,128.59	5,230.55	2,098.80
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,527,881.44</b>	<b>1,477,545.86</b>	<b>1,250,548.02</b>	<b>1,100,409.49</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,137,895.30</b>	<b>2,998,764.21</b>	<b>2,650,014.23</b>	<b>2,541,560.05</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	134,986.08	133,838.68	120,586.08	70,500.00
应付票据	4,314.82	86.46	1,439.87	-
应付账款	148,971.14	179,099.46	182,880.22	197,355.23
预收款项	113,110.27	13,124.99	87,457.80	353,975.76
合同负债	97,534.31	99,078.15	-	-
应付职工薪酬	18,239.61	16,247.80	15,685.01	15,299.08
应交税费	63,590.07	61,161.59	60,493.22	67,560.67
其他应付款	88,738.84	195,443.29	182,315.56	259,430.70
应付股利	-	1,441.91	214.80	-
应付利息	-	1,921.87	707.47	987.55
一年内到期的非流动负债	52,544.87	56,615.69	62,516.43	48,916.67
其他流动负债	57,328.43	32,085.60	7,122.81	7,497.51
<b>流动负债合计</b>	<b>779,358.44</b>	<b>786,781.72</b>	<b>720,496.99</b>	<b>1,020,535.62</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	438,477.86	377,384.52	254,055.85	142,867.33
应付债券	50,000.00	50,000.00	30,000.00	40,000.00
长期应付款	7,925.43	6,236.08	4,251.81	1,600.00
递延所得税负债	18,053.39	17,922.67	19,114.97	19,646.39
递延收益	10,693.84	10,554.71	16,553.76	16,140.20

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他非流动负债	9,053.13	7,869.18	-	-
非流动负债合计	<b>534,203.65</b>	<b>469,967.15</b>	<b>323,976.39</b>	<b>220,253.92</b>
负债合计	<b>1,313,562.09</b>	<b>1,256,748.87</b>	<b>1,044,473.38</b>	<b>1,240,789.54</b>
<b>所有者权益</b>				
实收资本（或股本）	107,996.74	107,996.74	107,996.74	107,996.74
资本公积金	52,846.91	52,846.91	52,846.91	14,243.64
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	33,170.58	34,429.78	47,802.21	59,053.59
专项储备	-	-	46.89	49.95
盈余公积金	33,912.83	33,912.83	30,409.69	28,374.12
未分配利润	575,985.97	540,678.17	481,277.96	405,559.08
归属于母公司所有者权益合计	<b>803,913.04</b>	<b>769,864.43</b>	<b>720,380.41</b>	<b>615,277.13</b>
少数股东权益	1,020,420.17	972,150.90	885,160.44	685,493.38
所有者权益合计	<b>1,824,333.21</b>	<b>1,742,015.33</b>	<b>1,605,540.85</b>	<b>1,300,770.51</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,137,895.30</b>	<b>2,998,764.21</b>	<b>2,650,014.23</b>	<b>2,541,560.05</b>

## （二）发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020度	2019年度	2018年度
营业收入	144,720.93	357,654.83	539,275.44	346,625.76
减：营业成本	40,415.01	134,676.87	344,178.77	203,057.70
税金及附加	3,126.68	5,137.22	45,905.49	14,213.72
销售费用	186.34	744.90	9,625.37	6,760.88
管理费用	7,021.75	28,794.23	28,454.26	27,151.68
研发费用	140.64	626.74	346.70	-
财务费用	337.38	5,969.35	2,130.26	4,006.60
加：其他收益	953.02	7,056.77	6,253.13	6,870.98
投资收益	7,846.25	42,376.57	114,704.86	77,940.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	24,082.77	45,711.91	45,568.19
公允价值变动收益	-	383.25	-962.48	1.44
资产减值损失	-	-6,298.07	-7,596.93	-1,232.32

项目	2021年1-3月	2020度	2019年度	2018年度
信用减值损失	-0.46	-3,305.28	-821.73	-
资产处置收益	-	-4.81	1,633.12	298.58
汇兑净收益	-	-	-	-
<b>营业利润</b>	<b>102,291.92</b>	<b>221,913.93</b>	<b>221,844.57</b>	<b>177,779.48</b>
加：营业外收入	224.64	886.26	323.54	18,969.10
减：营业外支出	43.15	715.07	259.62	180.47
<b>利润总额</b>	<b>102,473.41</b>	<b>222,085.12</b>	<b>221,908.48</b>	<b>196,568.10</b>
减：所得税费用	23,488.81	47,229.59	39,490.32	34,882.03
<b>净利润</b>	<b>78,984.60</b>	<b>174,855.53</b>	<b>182,418.16</b>	<b>161,686.07</b>
其中：少数股东损益	44,936.00	101,580.63	98,569.57	92,596.93
归属于母公司所有者的净利润	34,048.60	73,274.90	83,848.59	69,089.14
1、持续经营净利润	78,984.60	174,855.53	182,418.16	161,686.07
2、终止经营净利润	-	-	-	-
其他综合收益的税后净额	-	<b>-13,568.48</b>	<b>-11,244.38</b>	<b>-63,908.68</b>
<b>综合收益总额</b>	<b>78,984.60</b>	<b>161,287.05</b>	<b>171,173.78</b>	<b>97,777.39</b>

### (三) 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	156,148.04	333,645.18	389,545.23	427,102.41
收到的税费返还	86.89	376.02	53.69	-
收到其他与经营活动有关的现金	42,750.48	58,775.72	68,985.45	56,312.79
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>198,985.42</b>	<b>392,796.92</b>	<b>458,584.37</b>	<b>483,415.20</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	89,432.69	331,950.36	443,017.80	192,097.30
支付给职工以及为职工支付的现金	9,273.96	38,699.37	36,270.49	34,983.86
支付的各项税费	24,028.61	61,330.88	97,251.28	85,322.63
支付其他与经营活动有关的现金	42,547.12	45,936.59	56,188.60	52,036.50
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>165,282.39</b>	<b>477,917.20</b>	<b>632,728.17</b>	<b>364,440.28</b>

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	33,703.03	-85,120.28	-174,143.80	118,974.91
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	15,204.99	60,688.78	295,329.58	156,497.85
取得投资收益收到的现金	3,914.58	29,099.14	25,183.96	55,312.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12.36	83.71	15,544.13	578.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,132.40	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>19,131.94</b>	<b>91,004.03</b>	<b>336,057.67</b>	<b>212,388.74</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,060.98	102,277.13	88,637.70	64,114.38
投资支付的现金	74,095.28	182,830.68	87,928.25	183,790.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	12,149.58	298.27	-
支付其他与投资活动有关的现金	129.38	-	1,584.15	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>107,285.63</b>	<b>297,257.40</b>	<b>178,448.38</b>	<b>247,905.10</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-88,153.70</b>	<b>-206,253.37</b>	<b>157,609.29</b>	<b>-35,516.36</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	6,150.00	29,140.92	170,706.90	54,188.24
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,150.00	29,140.92	170,706.90	-
取得借款收到的现金	171,117.55	465,283.35	338,388.79	221,164.02
收到其他与筹资活动有关的现金	-	68,000.00	38,761.10	1,600.00
发行债券收到的现金	-	-	--	30,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>177,267.55</b>	<b>562,424.27</b>	<b>547,856.79</b>	<b>306,952.26</b>
偿还债务支付的现金	91,659.22	305,367.77	180,510.95	365,988.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,715.61	76,628.52	62,775.50	28,892.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	686.28	68,614.91	39,177.68	16,540.93

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
筹资活动现金流出小计	105,061.11	450,611.20	282,464.13	411,421.32
筹资活动产生的现金流量净额	72,206.44	111,813.07	265,392.67	-104,469.06
四、汇率变动对现金的影响	<0.01	9.15	1.65	1.52
五、现金及现金等价物净增加额	17,755.77	-179,551.43	248,859.80	-21,008.98
期初现金及现金等价物余额	401,981.97	602,980.95	354,121.15	375,130.13
六、期末现金及现金等价物余额	419,737.75	423,429.53	602,980.95	354,121.15

(四) 发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	9,106.58	35,715.23	28,670.31	26,205.29
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	5.62
交易性金融资产	-	-	-	-
预付款项	-	-	0.73	-
其他应收款	8,266.89	11,168.81	3,083.32	1,239.36
其他流动资产	53,245.21	221.41	234.07	228.99
<b>流动资产合计</b>	<b>70,618.68</b>	<b>47,105.45</b>	<b>31,988.44</b>	<b>27,679.26</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	213,309.62	166,534.51	157,532.79
长期股权投资	129,488.15	129,063.88	138,637.39	118,112.91
其他权益工具投资	55,947.45	-	-	-
其他非流动金融资产	164,122.17	-	-	-
投资性房地产	12,957.04	13,136.96	-	-
固定资产	4,017.53	4,067.77	18,080.26	24,867.21
在建工程	33.99	-	748.11	-
无形资产	11.45	12.77	18.05	23.33
长期待摊费用	1,106.06	1,175.56	39.55	383.38
其他非流动资产	-	-	900.00	900.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>367,683.85</b>	<b>360,766.56</b>	<b>324,957.87</b>	<b>301,819.62</b>

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>资产总计</b>	<b>438,302.53</b>	<b>407,872.01</b>	<b>356,946.31</b>	<b>329,498.87</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	30,000.00	30,000.00	32,000.00	-
应付账款	-	-	8.69	-
应付职工薪酬	120.16	120.16	120.16	120.16
应交税费	-	552.57	2,980.98	4,096.73
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	124.80	2,134.68	778.47	674.29
一年内到期的非流动负债	30,000.00	30,000.00	10,000.00	-
其他流动负债	50,021.65	20,021.82		-
<b>流动负债合计</b>	<b>110,266.61</b>	<b>82,829.23</b>	<b>45,888.30</b>	<b>4,891.18</b>
<b>非流动负债：</b>				
应付债券	50,000.00	50,000.00	30,000.00	40,000.00
递延所得税负债	11,073.32	11,073.32	15,893.04	19,646.39
<b>非流动负债合计</b>	<b>61,073.32</b>	<b>61,073.32</b>	<b>45,893.04</b>	<b>59,646.39</b>
<b>负债合计</b>	<b>171,339.93</b>	<b>143,902.55</b>	<b>91,781.35</b>	<b>64,537.57</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（或股本）	107,996.74	107,996.74	107,996.74	107,996.74
资本公积金	1,229.68	1,229.68	1,229.68	1,229.68
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	33,219.96	33,219.96	47,679.13	58,938.10
专项储备	-	-	46.89	49.95
盈余公积金	33,912.83	33,912.83	30,409.69	28,374.12
未分配利润	90,603.39	87,610.24	77,802.82	68,372.70
<b>所有者权益合计</b>	<b>266,962.61</b>	<b>263,969.46</b>	<b>265,164.96</b>	<b>264,961.30</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>438,302.53</b>	<b>407,872.01</b>	<b>356,946.31</b>	<b>329,498.87</b>

### （五）发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	-	295.23	-	-
减：营业成本	-	-	-	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
税金及附加	0.02	140.85	270.40	139.14
销售费用	-	-	-	-
管理费用	774.52	3,335.37	3,294.88	3,097.71
财务费用	-10.39	3,821.04	2,011.01	1,585.94
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益	3,753.10	28,694.18	29,393.62	35,901.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,505.77	1,507.95	1,507.95
公允价值变动收益	-	-	-	1.44
资产处置收益	-	-	-	-
汇兑净收益	-	-	-	-
营业利润	<b>2,988.95</b>	<b>21,692.15</b>	<b>23,817.34</b>	<b>31,080.01</b>
加：营业外收入	4.20	312.57	304.70	60.68
减：营业外支出	-	1.98	-	0.47
利润总额	<b>2,993.15</b>	<b>22,002.74</b>	<b>24,122.04</b>	<b>31,140.23</b>
减：所得税费用	-	1,092.18	3,766.35	4,271.24
净利润	<b>2,993.15</b>	<b>20,910.56</b>	<b>20,355.69</b>	<b>26,869.00</b>
1、持续经营净利润	2,993.15	20,910.56	20,355.69	26,869.00
2、终止经营净利润	-	-	-	-
其他综合收益的税后净额	-	<b>-14,459.16</b>	<b>-11,258.98</b>	<b>-63,899.95</b>
综合收益总额	<b>2,993.15</b>	<b>6,451.39</b>	<b>9,096.71</b>	<b>-37,030.96</b>

#### (六) 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4.36	324.40	-	-
收到的税费返还	-	375.87	53.69	-
收到其他与经营活动有关的现金	58.68	589.44	631.18	805.94
经营活动现金流入小计	<b>63.04</b>	<b>1,289.71</b>	<b>684.87</b>	<b>805.94</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
支付给职工以及为职工支付的现金	220.55	767.94	865.50	885.27
支付的各项税费	552.84	3,859.89	5,157.66	1,429.18
支付其他与经营活动有关的现金	261.57	1,690.68	259.40	2,906.33
经营活动现金流出小计	<b>1,034.96</b>	<b>6,318.51</b>	<b>6,282.56</b>	<b>5,220.79</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>-971.92</b>	<b>-5,028.80</b>	<b>-5,597.70</b>	<b>-4,414.85</b>
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	399.99	15,750.19	24,806.28	63,088.32
取得投资收益收到的现金	3,241.07	21,191.63	5,483.92	11,458.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.39	-	6,354.36	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	<b>3,649.45</b>	<b>36,941.82</b>	<b>36,644.56</b>	<b>74,547.08</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	213.15	486.54	932.15	17,976.35
投资支付的现金	37,160.00	71,730.88	48,422.76	67,083.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	<b>37,373.15</b>	<b>72,217.42</b>	<b>49,354.91</b>	<b>85,059.75</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-33,723.69</b>	<b>-35,275.60</b>	<b>-12,710.35</b>	<b>-10,512.67</b>
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	60,000.00	158,000.00	32,000.00	30,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	30,000.00
筹资活动现金流入小计	<b>60,000.00</b>	<b>158,000.00</b>	<b>32,000.00</b>	<b>60,000.00</b>
偿还债务支付的现金	30,000.00	100,000.00	-	70,000.00

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,913.03	10,650.68	11,226.93	-19,854.10
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	<b>31,913.03</b>	<b>110,650.68</b>	<b>11,226.93</b>	<b>50,145.90</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>28,086.97</b>	<b>47,349.32</b>	<b>20,773.07</b>	<b>9,854.10</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	<b>-6,608.65</b>	<b>7,044.92</b>	<b>2,465.02</b>	<b>-5,073.42</b>
期初现金及现金等价物余额	15,715.23	28,670.31	26,205.29	31,278.71
期末现金及现金等价物余额	<b>9,106.58</b>	<b>35,715.23</b>	<b>28,670.31</b>	<b>26,205.29</b>

#### 四、报告期内主要财务指标

财务指标	2021年3月末/1-3月	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度
总资产(亿元)	313.79	299.88	265.00	254.16
总负债(亿元)	131.36	125.67	104.45	124.08
全部债务(亿元)	73.03	63.79	46.86	30.23
所有者权益(亿元)	182.43	174.20	160.55	130.08
营业总收入(亿元)	14.47	35.77	53.93	34.66
利润总额(亿元)	10.25	22.21	22.19	19.66
净利润(亿元)	7.90	17.49	18.24	16.17
扣除非经常性损益后的净利润(亿元)	7.85	17.17	14.66	14.74
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	3.40	7.33	8.38	6.91
经营活动产生现金流量净额(亿元)	3.37	-8.51	-17.41	11.90
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-8.82	-20.63	15.76	-3.55
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	7.22	11.18	26.54	-10.45
流动比率	2.07	1.93	1.94	1.41
速动比率	0.88	0.82	0.99	0.54
资产负债率(%)	41.86	41.91	39.41	48.82
债务资本比率(%)	28.59	26.80	22.59	18.86
营业毛利率(%)	72.07	62.34	36.18	41.42

财务指标	2021年3月末/1-3月	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度
平均总资产回报率(%)	10.30	6.19	7.03	6.35
加权平均净资产收益率(%)	17.72	10.45	12.55	12.67
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	17.61	10.26	10.09	11.55
EBITDA(亿元)	-	27.32	26.47	23.08
EBITDA全部债务比(%)	-	0.43	0.56	0.76
EBITDA利息倍数	-	8.71	14.24	12.89
应收账款周转率(次)	6.02	5.02	17.07	12.18
存货周转率(次)	0.18	0.17	0.44	0.23

注：1、上述财务指标计算方法如下：

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债，全部债务与本期债券评级报告中总债务金额差异系计算口径差异所致。

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=负债合计/资产总计

债务资本比率=全部债务/(所有者权益+全部债务)

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

平均总资产回报率=净利润/总资产平均余额

加权平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/净资产平均余额

EBITDA=利润总额+利息支出+折旧+摊销

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+利息支出)

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

2、应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率以当期（期初+期末）/2的数值为依据。

3、2021年1-3月数据经年化处理。

## 五、管理层讨论和分析

公司管理层根据最近三年及一期的财务报告，对公司的资产负债结构、财务状况、现金流量、盈利能力和偿债能力进行讨论与分析。

### （一）资产结构分析

最近三年及一期末公司的资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	1,610,013.85	51.31	1,521,218.35	50.73	1,399,466.20	52.81	1,441,150.56	56.70
非流动资产合计	1,527,881.44	48.69	1,477,545.86	49.27	1,250,548.02	47.19	1,100,409.49	43.30
资产总计	<b>3,137,895.30</b>	<b>100.00</b>	<b>2,998,764.21</b>	<b>100.00</b>	<b>2,650,014.23</b>	<b>100.00</b>	<b>2,541,560.05</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司资产总额随着业务规模的扩大呈上升趋势。从资产结构来看，公司流动资产与非流动资产的比例趋于平衡，其中流动资产主要由货币资金和存货构成，非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资和投资性房地产构成。

最近三年及一期末公司资产具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	435,326.98	13.87	439,008.12	14.64	613,566.19	23.15	357,646.11	14.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	5.62	<0.01
交易性金融资产	9,810.44	0.31	3,619.72	0.12	-	-	-	-
应收票据	162.54	0.01	105.00	<0.01	160.00	0.01	125.00	<0.01
应收账款	91,508.78	2.92	100,856.16	3.36	41,763.94	1.58	21,430.11	0.84

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预付款项	11,518.93	0.37	11,957.76	0.40	1,624.32	0.06	2,281.87	0.09
应收股利	3,394.68	0.11	5,882.19	0.20	-	-	-	-
应收利息	-	-	2.17	<0.01	-	-	-	-
其他应收款	34,418.61	1.10	34,961.00	1.17	35,642.05	1.34	123,804.51	4.87
合同资产	36,778.11	1.17	37,962.47	1.27	-	-	-	-
存货	922,860.89	29.41	872,244.80	29.09	687,710.57	25.95	894,747.30	35.20
一年内到期的非流动资产	1,855.10	0.06	1,573.16	0.05	1,161.59	0.04	13,536.65	0.53
其他流动资产	65,773.47	2.10	18,930.16	0.63	17,837.54	0.67	27,573.40	1.08
<b>流动资产合计</b>	<b>1,610,013.85</b>	<b>51.31</b>	<b>1,521,218.35</b>	<b>50.73</b>	<b>1,399,466.20</b>	<b>52.81</b>	<b>1,441,150.56</b>	<b>56.70</b>
可供出售金融资产	-	-	253,285.40	8.45	192,703.41	7.27	207,871.72	8.18
长期应收款	31,321.29	1.00	33,750.55	1.13	22,865.18	0.86	21,832.05	0.86
长期股权投资	335,280.00	10.68	325,740.41	10.86	322,358.11	12.16	372,183.26	14.64
其他权益工具投资	55,947.45	1.78	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	275,639.01	8.78	67,952.23	2.27	25,008.65	0.94	-	-
投资性房地产	465,929.69	14.85	470,168.34	15.68	385,518.21	14.55	241,573.88	9.50
固定资产	179,590.20	5.72	172,379.54	5.75	148,464.54	5.60	155,031.02	6.10
在建工程	92,755.94	2.96	76,052.10	2.54	93,325.51	3.52	29,834.56	1.17
无形资产	19,767.22	0.63	17,340.01	0.58	16,054.89	0.61	18,246.37	0.72
商誉	17,635.31	0.56	5,291.57	0.18	1,369.87	0.05	-	-
长期待摊费用	1,633.88	0.05	1,709.94	0.06	420.13	0.02	652.71	0.03
递延所得税资产	40,567.86	1.29	41,747.19	1.39	37,228.99	1.40	51,085.12	2.01
其他非流动资产	11,813.59	0.38	12,128.59	0.40	5,230.55	0.20	2,098.80	0.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,527,881.44</b>	<b>48.69</b>	<b>1,477,545.86</b>	<b>49.27</b>	<b>1,250,548.02</b>	<b>47.19</b>	<b>1,100,409.49</b>	<b>43.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,137,895.30</b>	<b>100.00</b>	<b>2,998,764.21</b>	<b>100.00</b>	<b>2,650,014.23</b>	<b>100.00</b>	<b>2,541,560.05</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，公司流动资产余额分别为 1,441,150.56 万元、1,399,466.20 万元、1,521,218.35 万元和 1,610,013.85 万元，非流动资产余额分别为 1,100,409.49 万元、1,250,548.02 万元、1,477,545.86 万元和 1,527,881.44 万元。

## 1、货币资金

近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 357,646.11 万元、613,566.19 万元、439,008.12 万元和 435,326.98 万元，占总资产的比例分别为 14.07%、23.15%、14.64% 和 13.87%，其中 2019 年末的余额和占比明显高于其他年度，主要是发行人 2019 年转让涉房股权及收到上市募集资金所致。发行人货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金组成。

发行人 2019 年转让的涉房股权由 2 家控股公司和 5 家参股公司股权组成，转让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。

近三年，发行人货币资金明细如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	49.09	0.01	35.12	0.01	72.79	0.02
银行存款	436,547.55	99.44	611,992.43	99.74	354,838.10	99.21
其他货币资金	2,411.47	0.55	1,538.65	0.25	2,735.22	0.76
合计	<b>439,008.12</b>	<b>100.00</b>	<b>613,566.19</b>	<b>100.00</b>	<b>357,646.11</b>	<b>100.00</b>

## 2、其他应收款

发行人其他应收款主要包括应收利息、应收股利及其他应收款。近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 123,804.51 万元、35,642.05 万元、34,961.00 万元和 34,418.61 万元，分别占总资产的 4.87%、1.34%、1.17% 和 1.10%，金额较小。

发行人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。2019 年末，发行人其他应收款较上年末减少 88,162.46 万元，降幅 71.21%，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，以及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。

发行人其他应收款经营性与非经营性的划分标准为是否被用于与其主营业务相关用途。截至 2020 年末，发行人经营性其他应收款金额为 22,833.21 万元，占比 65.31%，非经营性其他应收款金额为 12,127.79 万元，占比 34.69%。截至 2020 年末，发行人其他应收款按经营性分类情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
经营性其他应收款	22,833.21	65.31
非经营性其他应收款	12,127.79	34.69
合计	<b>34,961.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款构成为子公司木渎置地向其少数股东苏州中海海隆房地产有限公司借出的资金拆借款 11,227.79 万元与发行人本部向参股公司江苏广融实业有限公司借出的资金拆借款 900.00 万元。

### 3、存货

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 894,747.30 万元、687,710.57 万元、872,244.80 万元和 922,860.89 万元，分别占总资产的 35.20%、25.95%、29.09% 和 29.41%。2019 年末发行人存货余额较 2018 年末减少了 207,036.73 万元，降幅为 23.14%，主要原因是发行人 2019 年加速去化住宅房地产项目，主要系唯亭美庐别墅项目、中新科技大厦项目、丽都阳光花园项目等项目实现销售，从而发行人住宅房地产全部销售完毕，商业房地产除部分转入投资性房地产外也已全部销售完毕。2020 年末发行人存货余额较 2019 年末增加了 184,534.23 万元，增幅为 26.83%，主要系土地开发业务所形成存货余额增加所致。

存货科目明细如下：

单位：万元

存货类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
开发成本	-	612,890.42	553,818.71
开发产品	-	28,480.18	265,751.85
工程施工	-	44,497.41	74,174.22
合同履约成本	870,277.49	-	-
原材料	1,743.94	1,639.62	854.45
低值易耗品	223.36	202.94	148.07
合计	<b>872,244.80</b>	<b>687,710.57</b>	<b>894,747.30</b>

**2021年3月末发行人合同履约成本构成情况表**

单位：亿元

项目名称	预计总投资	已投资	预计总收入	委托方	项目状态	余额
苏滁产业园基础设施	107.00	29.74	128.00	苏滁现代产业园管理委员会	在建	16.90
苏通科技产业园基础设施	77.33	0.54	91.03	江苏南通苏通科技产业园区管理委员会	在建	0.54
海虞新城镇项目基础设施	15.19	8.24	22.16	常熟市海虞镇人民政府	在建	5.84

凤凰镇鹫山区区域新型城镇化项目	4.70	2.66	12.20	张家港市凤凰镇人民政府	在建	2.66
斜塘一级土地开发	26.57	21.87	46.06	苏州工业园区管理委员会	在建	21.87
中新嘉善现代产业园	161.90	42.93	256.30	嘉善县人民政府	在建	42.93
合计	<b>392.69</b>	<b>105.98</b>	<b>555.75</b>	-	-	<b>90.74</b>

#### 4、可供出售金融资产

近三年及一期末，发行人可供出售金融资产余额分别为207,871.72万元、192,703.41万元、253,285.40万元和0.00万元，分别占总资产的8.18%、7.27%、8.45%和0.00%。其中，2019年末发行人可供出售金融资产余额较2018年末减少15,168.31万元，降幅为7.30%，主要系江苏有线市值减少所致。2020年末发行人可供出售金融资产余额较2019年末增加60,581.99万元，增幅为31.44%，主要系苏州工业园区惠科投资中心等市值增加及新增无锡元禾重元优能创业投资合伙企业等资产所致。2021年3月，发行人可供出售金融资产余额为0，主要系发行人执行新会计准则将该科目中按公允价值计量的可供出售金融资产核算金额重分类至其他权益工具投资科目；将该科目中按成本计量的可供出售金融资产核算金额重分类至其他非流动金融资产科目所致。发行人可供出售金融资产明细如下：

单位：万元

类别	2020年末	2019年末	2018年末
按公允价值计量的	62,138.17	68,763.09	86,178.11
按成本计量的	191,147.23	123,940.32	121,693.61
合计	<b>253,285.40</b>	<b>192,703.41</b>	<b>207,871.72</b>

#### 2020年末发行人按成本计量的可供出售金融资产

单位：万元、%

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例
	2019年末	2020年增加	2020年减少	2020年末	
华能（苏州工业园区）发电有限责任公司	6,344.67	-	-	6,344.67	10.00
华能太仓发电有限责任公司	8,184.23	-	-	8,184.23	10.00
苏州工业园区邻里中心发展有限公司	22,499.00	-	-	22,499.00	19.53
苏州三星电子有限公司	4,994.68	-	-	4,994.68	11.72
苏州太平国发新融投资企业（有限合伙）	2,000.00	-	2,000.00	-	7.30

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例
	2019年末	2020年增加	2020年减少	2020年末	
杭州硅和股权投资合伙企业（有限合伙）	1,049.93	-	528.28	521.66	13.33
苏州工业园区中鑫恒泽投资管理中心（有限合伙）	1,399.00	-	-	1,399.00	48.00
苏州工业园区中鑫恒沣投资中心（有限合伙）	1,920.00	-	-	1,920.00	47.99
苏州工业园区原点正则贰号创业投资企业（有限合伙）	5,000.00	-	516.84	4,483.16	4.96
苏州工业园区富瀛安通投资中心（有限合伙）	2,600.00	-	-	2,600.00	47.99
苏州工业园区中鑫恒济投资中心（有限合伙）	1,900.00	-	-	1,900.00	47.99
南京元谷股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00	-	-	3,000.00	10.00
苏州工业园区中鑫恒祥投资中心（有限合伙）	3,000.00	-	457.14	2,542.86	28.57
苏州工业园区中鑫恒洵投资中心（有限合伙）	2,440.26	-	-	2,440.26	47.99
苏州工业园区中鑫恒湃投资中心（有限合伙）	1,559.74	-	-	1,559.74	47.99
苏州工业园区中鑫恒珮投资中心（有限合伙）	3,620.00	-	-	3,620.00	47.99
苏州工业园区中鑫恒珏投资中心（有限合伙）	4,020.00	-	-	4,020.00	49.14
苏州工业园区涌望投资中心（有限合伙）	2,250.00	2,250.00	-	4,500.00	25.42
苏州工业园区惠科投资中心（有限合伙）	5,569.01	9,000.00	-	14,569.01	40.76
苏州聚明中泓方仁创业投资合伙企业（有限合伙）	12,000.00	-	-	12,000.00	28.26
宁波梅山保税港区璟航投资管理合伙企业（有限合伙）	5,000.00	-	-	5,000.00	41.67
苏州九鼎策略二期投资中心（有限合伙）	2,304.80	-	979.11	1,325.69	9.10
苏州工业园区明晰股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00	3,000.00	315.27	5,684.73	39.60
苏州工业园区新建元三期创业投资企业（有限合伙）	2,000.00	-	-	2,000.00	8.33
江苏捷泉元禾知识产权科创基金（有限合伙）	1,125.00	2,625.00	-	3,750.00	11.11
苏州工业园区中鑫恒祺股权投资合伙企业（有限合伙）	2,500.00	1,448.00	-	3,948.00	35.71
北京致道海淳科技合伙企业（有限合伙）	10,410.00	165.00	-	10,575.00	99.99
上海美丽境界欧洲并购基金（一期）合伙企业（有限合伙）	2,250.00	2,750.00	-	5,000.00	6.26
无锡元禾重元优能创业投资合伙企业（有限合伙）	-	6,000.00	-	6,000.00	13.09
南网能创股权投资基金（广州）合伙企业（有限合伙）	-	1,616.16	-	1,616.16	1.62

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例
	2019年末	2020年增加	2020年减少	2020年末	
苏州工业园区致道慧湖创业投资合伙企业(有限合伙)	-	2,900.00	-	2,900.00	58.00
苏州聚明中正方源创业投资合伙企业(有限合伙)	-	4,500.00	-	4,500.00	45.45
武汉致道科创创业投资合伙企业(有限合伙)	-	5,900.00	-	5,900.00	59.00
苏州工业园区元禾原点叁号创业投资企业(有限合伙)	-	2,000.00	-	2,000.00	9.07
张家港市惠科股权投资合伙企业(有限合伙)	-	6,000.00	-	6,000.00	25.00
苏州姑苏古城保护与发展基金合伙企业(有限合伙)	-	1,800.00	-	1,800.00	4.29
苏州工业园区致道科圃股权投资合伙企业(有限合伙)	-	4,900.00	-	4,900.00	61.25
苏州聚明中汇方势创业投资合伙企业(有限合伙)	-	6,000.00	-	6,000.00	36.67
苏州工业园区致道驰行企业管理中心(有限合伙)	-	2,149.38	-	2,149.38	57.01
苏州龙驹创合创业投资合伙企业(有限合伙)	-	600.00	-	600.00	7.52
湖南湘江上实盛世股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	1,900.00	-	1,900.00	3.73
苏州工业园区领军元睿金融科技基金合伙企业(有限合伙)	-	2,000.00	-	2,000.00	49.00
苏州中鑫康恒创业投资合伙企业(有限合伙)	-	2,500.00	-	2,500.00	28.38
合计	123,940.32	72,003.54	4,796.63	191,147.23	-

### 2020年末发行人按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：万元

被投资单位	科目	2020年末余额
江苏省广电有线信息网络股份有限公司	股数	6,439.97
	投资成本	1,484.31
	公允价值变动	19,832.01
	小计	21,316.31
江苏银行股份有限公司	股数	6,342.70
	投资成本	10,169.86
	公允价值变动	24,461.28
	小计	34,631.14
财通基金中鑫1号单一资产管理计划	股数	161.14
	投资成本	4,511.79
	公允价值变动	1,678.93
	小计	6,190.72
合计		62,138.17

## 5、长期股权投资

发行人长期股权投资主要包括对合营企业、联营企业的投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 372,183.26 万元、322,358.11 万元、325,740.41 万元和 335,280.00 万元，占总资产比重分别 14.64%、12.16%、10.86% 和 10.68%。报告期内，发行人长期股权投资总体保持平稳。由于公司是苏州工业园区国有企业的主要投资主体，承担了园区多年来较多的公用事业设施、服务业、商业配套等投资，因此累计多年来的股权投资金额较大，目前园区建设已经进入成熟期，大量的商业配套地产及其他非主营资产已计划经过整合后实施股权的退出，对有成长性的主营资产将会继续持有，保证国有资产的增值。2019 年末发行人长期股权投资余额较 2018 年末减少 49,825.15 万元，降幅 13.39%，主要为 2019 年发行人转让左岸地产、圆融发展、尚源地产和联鑫置业的股权所致。近一年及一期末，发行人长期股权投资余额基本保持稳定。

2020 年末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位名称	2020 年末账面价值
苏州港华燃气有限公司	21,091.99
苏州工业园区清源华衍水务有限公司	84,116.97
扬州中法环境股份有限公司	4,100.02
苏州中新万科房地产有限公司	102,268.70
苏州中新华智光源科技有限公司	280.80
苏州道华企业管理发展有限公司	176.57
中新苏州工业园区智业综合能源有限公司	244.38
苏州锐新投资有限公司	2,506.41
华衍环境产业发展（苏州）有限公司	3,576.99
中新春兴新能源电力（苏州）有限公司	5,180.18
天津中新旅居住房租赁服务有限公司	994.80
苏宏科技	42.00
苏州市亨文环保水业有限公司	3,579.83
苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司	40,082.20
东吴证券中新（新加坡）有限公司	6,667.20
苏州轨新置地有限公司	-
中新协鑫能源科技（苏州工业园区）有限公司	1,061.70
苏州中新兴富新兴产业投资合伙企业（有限合伙）	17,802.64
银川苏银产业园发展有限公司	465.75
胜科中新	234.40
苏州工业园区证券置业有限公司	630.29

被投资单位名称	2020 年末账面价值
中节能（苏州）环保科技产业园有限公司	9,618.10
江苏广融实业有限公司	3,747.92
苏州得尔达国际物流有限公司	-
苏州中鑫创新投资管理有限公司	2,484.35
苏州工业园区致道投资管理有限公司	309.73
苏州小马科技企业孵化有限公司	22.03
苏州中毓九鼎投资管理有限公司	59.93
苏州保泽新能源发展有限公司	2,360.84
江苏中鑫吉达邦能源发展有限公司	126.73
江苏中溢科节能有限公司	400.14
苏州普逸新能源有限公司	88.20
苏州鼎旭投资管理有限公司	187.98
嘉善能源	1,172.00
苏明装饰	9,500.00
苏州高新区静脉产业园开发有限公司	531.66
清城环境	26.96
合计	<b>325,740.41</b>

## 6、投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 241,573.88 万元、385,518.21 万元、470,168.34 万元和 465,929.69 万元，占总资产比重分别为 9.50%、14.55%、15.68% 和 14.85%。发行人的投资性房地产采用成本模式计量，主要为工业厂房、研发楼、写字楼及商业物业等。2019 年末发行人投资性房地产余额较上年末增长 143,944.33 万元，增幅为 59.59%，主要系 2019 年部分存货及在建工程完工转入所致。2020 年末发行人投资性房地产余额较上年末增长 84,650.13 万元，增幅为 21.96%，主要系 2020 年在建工程完工转入、固定资产转入及企业合并增加所致。

近三年末发行人投资性房地产明细情况表

单位：万元、%

类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋、建筑物	364,691.28	77.57	293,625.02	76.16	184,537.83	76.39
土地使用权	105,477.06	22.43	91,893.20	23.84	57,036.05	23.61
合计	<b>470,168.34</b>	<b>100.00</b>	<b>385,518.21</b>	<b>100.00</b>	<b>241,573.88</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年 3 月末发行人投资性房地产明细情况

单位：万元、平方米

项目		可出租面积	账面价值	出租率	已出租面积
<b>标准厂房:</b>					
1	现代工业坊一期	104,730.68	8,023.34	100.00%	104,730.68
2	综保工业坊	56,811.96	4,660.44	68.32%	38,811.20
3	钟园工业坊	92,080.45	24,712.21	88.51%	81,496.97
4	星塘工业坊	13,490.12	20,135.27	82.95%	11,190.00
5	科技城厂房一期	45,597.00	4,641.30	95.75%	43,661.00
6	科技城厂房二期	32,490.79	4,774.24	100.00%	32,490.79
7	科技城厂房三期	13,120.50	2,310.15	100.00%	13,120.50
8	新兴一期	58,747.82	10,603.90	100.00%	58,747.82
9	新兴二期	37,959.28	7,422.59	99.86%	37,905.03
10	苏虹厂房	13,296.50	759.03	100.00%	13,296.50
11	苏春厂房	297,676.40	17,145.57	98.78%	294,058.44
<b>小计</b>		<b>766,001.50</b>	<b>105,188.03</b>	<b>95.24%</b>	<b>729,508.93</b>
<b>定制厂房:</b>					
1	出口加工区 A 区	8,734.29	628.23	100.00%	8,734.29
2	麦格纳厂房	9,061.39	1,118.32	100.00%	9,061.39
3	基美厂房	21,324.27	2,084.25	100.00%	21,324.27
4	康美包厂房	17,316.00	8,378.70	100.00%	17,316.00
5	德尔福厂房	17,963.75	9,087.55	100.00%	17,963.75
6	艾默生	17,628.00	10,397.41	100.00%	17,628.00
7	麦格纳三期厂房	6,606.46	2,019.97	100.00%	6,606.46
8	康美包三厂	38,518.00	35,923.70	0.00%	-
9	联科厂房	66,040.08	18,066.34	81.85%	54,051.06
<b>小计</b>		<b>203,192.24</b>	<b>87,704.47</b>	<b>75.14%</b>	<b>152,685.22</b>
<b>商业:</b>					
1	汀兰家园商业	23,428.61	3,232.47	88.58%	20,753.20
2	翡翠公寓商铺	168.21	56.57	100.00%	168.21
3	幸达城超市	3,168.16	348.00	100.00%	3,168.16
4	星汉轩	1,592.40	109.48	100.00%	1,592.40
5	水巷邻里	45,758.92	27,301.59	100.00%	45,758.92
6	幸达城车位	197.00	332.82	0.00%	-
7	彩世界	16,575.52	6,617.91	38.25%	6,340.14
8	星湖天地	15,254.59	17,590.52	93.29%	14,231.52
<b>小计</b>		<b>106,143.41</b>	<b>55,589.37</b>	<b>86.69%</b>	<b>92,012.55</b>
<b>学校:</b>					
1	国际学校	48,563.30	8,314.13	100.00%	48,563.30
2	国际学校二期	4,278.00	2,295.95	100.00%	4,278.00
3	湖左岸幼儿园	4,545.67	416.93	100.00%	4,545.67
4	大湖城邦幼儿园	4,532.05	1,193.44	100.00%	4,532.05
<b>小计</b>		<b>61,919.02</b>	<b>12,220.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>61,919.02</b>
<b>长租公寓:</b>					
1	汀兰家园公寓	59,758.66	8,448.22	80.42%	48,055.41
2	翡翠公寓	9,259.00	6,603.37	77.54%	7,179.58
3	星湖公馆	6,746.95	8,753.72	78.70%	5,310.03

项目		可出租面积	账面价值	出租率	已出租面积
4	青年公社	197,083.84	15,399.87	88.34%	174,103.86
5	苏滁蓝白领公寓	62,198.25	20,198.31	39.29%	24,437.69
小计		<b>335,046.70</b>	<b>59,403.51</b>	<b>77.33%</b>	<b>259,086.58</b>
<b>写字楼:</b>					
1	展业大厦	58,383.70	15,101.06	63.24%	36,919.11
2	置业大厦 17-19F	8,344.89	4,432.82	100.00%	8,344.89
3	科技大厦	9,534.57	6,663.32	39.76%	3,791.09
4	生态大厦	59,049.42	43,089.02	38.15%	22,526.48
5	汇金大厦	13,154.33	10,984.38	49.40%	6,498.00
6	中新大厦	52,892.59	54,557.12	50.87%	26,908.02
小计		<b>201,359.50</b>	<b>134,827.72</b>	<b>52.14%</b>	<b>104,987.59</b>
<b>其他:</b>					
1	其他小额项目	-	10,996.15	-	-
小计		-	<b>10,996.15</b>	-	-
合计		<b>1,673,662.37</b>	<b>465,929.69</b>	<b>83.66%</b>	<b>1,400,199.89</b>

## 7、固定资产

发行人固定资产主要包括房屋建筑物、固定资产装修和机器设备及管网等，近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 155,031.02 万元、148,464.54 万元、172,379.54 万元和 179,590.20 万元，分别占总资产的 6.10%、5.60%、5.75% 和 5.72%。

近三年末发行人固定资产明细情况表

单位：万元、%

类别	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	82,214.32	47.69	83,726.10	56.39	100,532.71	64.85
固定资产装修	3,456.60	2.01	3,509.65	2.36	3,846.68	2.48
机器设备及管网	83,891.18	48.67	59,123.82	39.82	48,804.62	31.48
运输设备	480.27	0.28	382.25	0.26	302.67	0.20
办公及其他设备	2,337.16	1.36	1,722.71	1.16	1,544.33	1.00
合计	<b>172,379.54</b>	<b>100.00</b>	<b>148,464.54</b>	<b>100.00</b>	<b>155,031.02</b>	<b>100.00</b>

截至 2020 年末发行人房屋及建筑物明细

单位：万元

项目	金额
月亮湾办公楼	8,708.35
标准厂房	5,795.13
调度综合楼	5,678.88

项目	金额
中新大厦新办公楼	4,946.79
月亮湾集中供冷中心	4,013.78
露天池	3,965.77
池、井改造工程（包括活性炭购置）	3,496.25
月亮湾办公楼-自用装修部分	2,711.17
100 焚烧车间	2,083.87
600 技术楼	2,051.19
福朋酒店建筑物	1,743.83
中法环境二期工程生产厂房	1,654.78
中法环境一期工程生产厂房	1,428.83
202 危废暂存库 B	1,410.12
检修材料楼	1,326.29
汽机房	1,222.41
太湖中法一期工程生产厂房	1,204.49
主厂房（蒸汽轮机房）	1,164.51
700 综合楼	1,161.75
综合楼	1,154.31
203 危废预处理间	1,123.32
公司管理楼扩建	1,044.85
主厂房主体	1,007.80
综合检修楼	895.90
厂区道路	890.42
400 废液罐区基础	845.85
干煤棚	803.01
803 综合水泵房	778.95
厂区道路围墙	678.08
103 焚烧线基础	657.15
管廊	641.86
厂房室外道排/CD 区	633.58
室外道路	604.28
二期深度处理提升泵房	601.58
办公室（原值）	600.47
500 公用工程楼	559.40
污水池	535.46
806 事故水池基础	517.25
其他零星项目	11,872.61
合计	<b>82,214.32</b>

## （二）负债结构分析

最近三年及一期末公司的负债结构如下：

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	779,358.44	59.33	786,781.72	62.60	720,496.99	68.98	1,020,535.62	82.25
非流动负债合计	534,203.65	40.67	469,967.15	37.40	323,976.39	31.02	220,253.92	17.75
负债总计	<b>1,313,562.09</b>	<b>100.00</b>	<b>1,256,748.87</b>	<b>100.00</b>	<b>1,044,473.38</b>	<b>100.00</b>	<b>1,240,789.54</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司负债总额总体呈现波动上升趋势，其主要由流动负债构成。

其中流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债和其他应付款构成，非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

最近三年及一期末公司负债具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	134,986.08	10.28	133,838.68	10.65	120,586.08	11.55	70,500.00	5.68
应付票据	4,314.82	0.33	86.46	0.01	1,439.87	0.14	-	-
应付账款	148,971.14	11.34	179,099.46	14.25	182,880.22	17.51	197,355.23	15.91
预收款项	113,110.27	8.61	13,124.99	1.04	87,457.80	8.37	353,975.76	28.53
合同负债	97,534.31	7.43	99,078.15	7.88	-	-	-	-
应付职工薪酬	18,239.61	1.39	16,247.80	1.29	15,685.01	1.50	15,299.08	1.23
应交税费	63,590.07	4.84	61,161.59	4.87	60,493.22	5.79	67,560.67	5.44
应付股利	-	-	1,441.91	0.11	214.80	0.02	-	-
应付利息	-	-	1,921.87	0.15	707.47	0.07	-	-
其他应付款	88,738.84	6.76	195,443.29	15.55	182,315.56	17.46	259,430.70	20.91
一年内到期的非流动负债	52,544.87	4.00	56,615.69	4.50	62,516.43	5.99	48,916.67	3.94
其他流动负债	57,328.43	4.36	32,085.60	2.55	7,122.81	0.68	7,497.51	0.60
流动负债合计	<b>779,358.44</b>	<b>59.33</b>	<b>786,781.72</b>	<b>62.60</b>	<b>720,496.99</b>	<b>68.98</b>	<b>1,020,535.62</b>	<b>82.25</b>
长期借款	438,477.86	33.38	377,384.52	30.03	254,055.85	24.32	142,867.33	11.51
应付债券	50,000.00	3.81	50,000.00	3.98	30,000.00	2.87	40,000.00	3.22
长期应付款	7,925.43	0.60	6,236.08	0.50	4,251.81	0.41	1,600.00	0.13
递延所得税负债	18,053.39	1.37	17,922.67	1.43	19,114.97	1.83	19,646.39	1.58
递延收益	10,693.84	0.81	10,554.71	0.84	16,553.76	1.58	16,140.20	1.30
其他非流动负债	9,053.13	0.69	7,869.18	0.63	-	-	-	-

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
非流动负债合计	534,203.65	40.67	469,967.15	37.40	323,976.39	31.02	220,253.92	17.75
负债合计	1,313,562.09	100.00	1,256,748.87	100.00	1,044,473.38	100.00	1,240,789.54	100.00

近三年及一期末，公司流动负债余额分别为 1,020,535.62 万元、720,496.99 万元、786,781.72 万元和 779,358.44 万元，非流动负债余额分别为 220,253.92 万元、323,976.39 万元、469,967.15 万元和 534,203.65 万元。

### 1、短期借款

发行人短期借款主要用于满足经营过程中的短期资金需求。近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 70,500.00 万元、120,586.08 万元、133,838.68 万元和 134,986.08 万元，占总负债比重分别为 5.68%、11.55%、10.65% 和 10.28%。2019 年末发行人短期借款余额较上年末增长 50,086.08 万元，增幅为 71.04%，主要系新增信用借款所致。

### 2、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 197,355.23 万元、182,880.22 万元、179,099.46 万元和 148,971.14 万元，分别占总负债的 15.91%、17.51%、14.25% 和 11.34%，主要为土地款、地票款和工程款。截至报告期末，发行人不存在账龄超过 1 年的重要应付账款。

### 3、合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、99,078.15 万元和 97,534.31 万元，分别占总负债的 0.00%、0.00%、7.88% 和 7.43%，主要核算的是已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务款项，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项（如土地开发款等）。2020 年 1 月 1 日起，公司执行新收入准则，根据新准则规定，上期比较数据不调整，因此报告期末新增该科目。

## 2021年3月末发行人合同负债情况

单位：万元

项目	金额
预收土地开发款	80,512.12
预收物业管理费	7,689.84
预收招商代理收入	-
预收工程代理收入	81.86
预收咨询服务费	8,208.93
其他	1,041.78
<b>合计</b>	<b>97,534.31</b>

### 2021年3月末发行人预收土地开发款情况

单位：万元

债权单位	余额
常熟市海虞镇人民政府	48,643.33
苏滁现代产业园财政局	31,802.13
苏州工业园区管理委员会	66.66
<b>合计</b>	<b>80,512.12</b>

### 4、其他应付款

发行人其他应付款包括应付利息、应付股利及其他应付款。

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为259,430.70万元、182,315.56万元、195,443.29万元和88,738.84万元，占总负债比重分别为20.91%、17.46%、15.55%和6.76%。最近一期发行人其他应付款余额大幅下降，主要系子公司无固定期限资金拆借款集中还款所致。

### 2020年末发行人账龄超过1年的主要其他应付款情况

单位：万元

供应商名称	金额	性质
苏州中新万科房地产有限公司	102,050.19	无固定期限资金拆借款
苏州新加坡国际学校	3,314.03	无固定期限资金拆借款
康美包（苏州）有限公司	4,400.22	保证金
<b>合计</b>	<b>109,764.45</b>	-

### 5、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为142,867.33万元、254,055.85万元、377,384.52万元和438,477.86万元，分别占总负债的11.51%、24.32%、

30.03%和33.38%，报告期内，公司的长期借款规模呈增长趋势。2020年末，公司长期借款较上年末增加123,328.67万元，增幅为48.54%，主要系质押借款增加所致。

近三年末发行人长期借款明细表

单位：万元、%

借款类别	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	6,604.42	1.75	34,669.88	13.65	83,227.33	58.25
抵押借款	59,244.34	15.70	49,472.77	19.47	32,100.00	22.47
质押借款	311,535.76	82.55	169,913.20	66.88	27,540.00	19.28
合计	<b>377,384.52</b>	<b>100.00</b>	<b>254,055.85</b>	<b>100.00</b>	<b>142,867.33</b>	<b>100.00</b>

## 6、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为40,000.00万元、30,000.00万元、50,000.00万元和50,000.00万元，分别占总负债的3.22%、2.87%、3.98%和3.81%，核算的主要为发行人本部发行的银行间交易商协会债务融资工具。

截至报告期末，发行人已发行的债券情况可参见“第五节 发行人及本期债券的资信状况”之“四、发行人的资信情况”之“（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况”。

## （三）盈利能力分析

### 1、主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	<b>144,720.93</b>	<b>357,654.83</b>	<b>539,275.44</b>	<b>346,625.76</b>
二、营业总成本	<b>51,227.81</b>	<b>175,949.32</b>	<b>430,640.85</b>	<b>253,958.27</b>
其中：营业成本	40,415.01	134,676.87	344,178.77	203,057.70
税金及附加	3,126.68	5,137.22	45,905.49	14,213.72
销售费用	186.34	744.90	9,625.37	6,760.88
管理费用	7,021.75	28,794.23	28,454.26	27,151.68
研发费用	140.64	626.74	346.70	-
财务费用	337.38	5,969.35	2,130.26	4,006.60
资产减值损失 (损失以“-”填列)	-	-6,298.07	-7,596.93	-1,232.32

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
信用减值损失 (损失以“-”填列)	-0.46	-3,305.28	-821.73	-
投资收益	7,846.25	42,376.57	114,704.86	77,940.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	24,082.77	45,711.91	45,568.19
公允价值变动损益	-	383.25	-962.48	1.44
资产处置损益	-	-4.81	1,633.12	298.58
<b>三、营业利润</b>	<b>102,291.92</b>	<b>221,913.93</b>	<b>221,844.57</b>	<b>177,779.48</b>
加：营业外收入	224.64	886.26	323.54	18,969.10
减：营业外支出	43.15	715.07	259.62	180.47
<b>四、利润总额</b>	<b>102,473.41</b>	<b>222,085.12</b>	<b>221,908.48</b>	<b>196,568.10</b>
<b>五、净利润</b>	<b>78,984.60</b>	<b>174,855.53</b>	<b>182,418.16</b>	<b>161,686.07</b>
归属于母公司股东的净利润	34,048.60	73,274.90	83,848.59	69,089.14
少数股东损益	44,936.00	101,580.63	98,569.57	92,596.93

### (1) 营业收入

发行人近三年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	95,483.28	65.98	201,076.35	56.22	82,038.10	15.21	114,036.31	32.9
房地产开发与经营	12,710.69	8.78	43,476.95	12.16	350,876.24	65.06	137,364.03	39.63
市政公用与多元化服务	31,085.50	21.48	95,585.25	26.73	87,020.81	16.14	91,370.58	26.36
其他	5,441.46	3.76	17,516.28	4.90	19,340.29	3.59	3,854.83	1.11
<b>合计</b>	<b>144,720.93</b>	<b>100.00</b>	<b>357,654.83</b>	<b>100.00</b>	<b>539,275.44</b>	<b>100.00</b>	<b>346,625.75</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期，公司主营业务收入分别为346,625.75万元、539,275.44万元、357,654.83万元和144,720.93万元。发行人主营业务收入波动情况较大，主要是由于房地产调控政策的影响所造成市场波动及公司集中处置住宅及商业地产所致。

2018-2020年度及2021年1-3月，发行人土地开发收入分别为114,036.31万元、82,038.10万元、201,076.35万元和95,483.28万元。公司的土地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开发收入，由于土地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，因此公司土地开发业务收入存在一定的波动。2019 年度，公司土地一级开发业务较去年同期减少 31,998.21 万元，降幅为 28.06%，主要为土地开发完成后处于代售阶段所致。2020 年度，发行人土地开发业务收入 201,076.35 万元，较上年同期增加 119,038.25 万元，增幅为 145.10%，主要系当期项目结转确认收入增多所致。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人房地产开发与经营收入分别为 137,364.03 万元、350,876.24 万元、43,476.95 万元和 12,710.69 万元。包括房地产销售业务及房地产出租业务，主要由于房地产调控政策的影响所造成市场波动及公司集中处置住宅及商业房地产业务影响，发行人申报期内房地产销售收入波动较大。2019 年度，公司房地产开发与经营板块实现营业收入 350,876.24 万元，主要原因是子公司中新集团于 2019 年全面退出住宅类房地产销售业务，存量房地产项目加速销售导致当年房地产开发板块收入大幅增加。2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人房地产开发与经营业务全部为房地产出租收入。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人市政公用与多元化服务收入分别为 91,370.58 万元、87,020.81 万元、95,585.25 万元和 31,085.50 万元。发行人此项业务收入报告期内比较稳定，业务内容主要包括公用事业运营、投资以及专业化服务、教育咨询、物业管理、酒店服务和商品销售等。

发行人其他业务收入主要包括转让投资性房地产的收入、代建管理费收入、售电收入以及配套收入。2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人其他业务收入分别为 3,854.83 万元、19,340.29 万元、17,516.28 万元和 5,441.46 万元，占营业收入分别为 1.11%、3.59%、4.90% 和 3.76%，占比较小。

## (2) 营业成本

### 发行人近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	10,701.48	26.48	34,337.70	25.50	58,888.59	17.11	56,888.36	28.02
房地产开发与经营	7,108.28	17.59	25,090.16	18.63	211,012.27	61.31	84,610.03	41.67
市政公用与多元化	17,913.82	44.32	62,233.17	46.21	60,282.41	17.51	60,731.82	29.91

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
服务								
其他	4,691.42	11.61	13,015.84	9.66	13,995.51	4.07	827.52	0.41
合计	<b>40,415.01</b>	<b>100.00</b>	<b>134,676.87</b>	<b>100.00</b>	<b>344,178.77</b>	<b>100.00</b>	<b>203,057.70</b>	<b>100.00</b>

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人主营业务成本分别为 203,057.70 万元、344,178.77 万元、134,676.87 万元和 40,415.01 万元。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人土地开发成本分别为 56,888.36 万元、58,888.59 万元、34,337.70 万元和 10,701.48 万元。公司的土地开发成本系中新科技城、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相关，由于土地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，成本确认随之波动。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人房地产开发与经营业务成本分别为 84,610.00 万元、211,012.27 万元、34,337.70 万元和 7,108.28 万元，占营业成本比重分别为 41.67%、61.31%、18.63% 和 17.59%。2019 年度，公司房地产开发与经营板块成本大幅度增加，主要系当年房地产项目集中处置导致房地产开发营业收入大幅增加，成本结转增加。2019 年之后，公司房地产开发与经营板块成本下降主要系房地产销售业务板块剥离工作已经完成。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人市政公用与多元化服务成本分别为 60,731.82 万元、60,282.41 万元、62,233.17 万元和 17,913.82 万元，占发行人营业成本比重分别为 29.91%、17.51%、46.21% 和 44.32%。发行人此项业务成本申报期内比较稳定，业务内容主要包括公用事业运营、投资以及专业化服务、教育咨询、物业管理、酒店服务和商品销售等。

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人其他业务成本分别为 827.52 万元、13,015.84 万元、13,015.84 万元和 4,691.42 万元，占营业总成本的比重分别为 0.41%、4.07%、9.66% 和 11.61%，占比较小。

### (3) 期间费用

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占收入比重	金额	占收入比重	金额	占收入比重	金额	占收入比重
销售费用	186.34	0.13	744.90	0.21	9,625.37	1.78	6,760.88	1.95
管理费用	7,021.75	4.85	28,794.23	8.05	28,454.26	5.28	27,151.68	7.83
财务费用	337.38	0.23	5,969.35	1.67	2,130.26	0.40	4,006.60	1.16
合计	<b>7,545.47</b>	<b>5.21</b>	<b>35,508.48</b>	<b>9.93</b>	<b>40,209.88</b>	<b>7.46</b>	<b>37,919.16</b>	<b>10.94</b>

最近三年及一期发行人期间费用合计分别为 37,919.16 万元、40,209.88 万元、35,508.48 万元和 7,545.47 万元，占营业总收入比重分别为 10.94%、7.46%、9.93% 和 5.21%，基本保持稳定。

#### (4) 投资收益

最近三年，发行人投资收益情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
权益法核算的长期股权投资收益	24,386.36	57.55	45,757.01	39.89	45,568.19	58.46
处置长期股权投资产生的投资收益	-342.55	-0.81	33,906.80	29.56	2,151.06	2.76
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	8,716.95	20.57	12,786.85	11.15	11,108.84	14.25
处置可供出售金融资产取得的投资收益	6,064.17	14.37	20,289.35	17.69	15,656.51	20.09
其他非流动金融资产在持有期间取得的投资收益	2,593.68	6.12	-	-	-	-
委托贷款投资收益	877.22	2.07	1,964.86	1.71	3,118.75	4.00
理财产品投资收益	-	-	-	-	337.64	0.43
其他	80.74	0.19	-	-	-	-
总计	<b>42,376.57</b>	<b>100.00</b>	<b>114,704.86</b>	<b>100.00</b>	<b>77,940.98</b>	<b>100.00</b>

2018-2020 年度，发行人权益法核算的长期股权投资收益具体情况如下：

#### 近三年发行人按权益法核算的长期股权投资收益明细

单位：万元

合营企业	投资收益		
	2020年	2019年	2018年
苏州港华燃气有限公司	4,358.54	5,901.38	5,306.75
苏州工业园区清源华衍水务有限公司	8,276.20	9,264.76	8,577.43
扬州中法环境股份有限公司	355.98	216.94	152.71
苏州中新万科房地产有限公司	340.45	22,728.45	-955.65
苏州中新华智光源科技有限公司	77.19	-47.30	-322.25
苏州道华企业管理发展有限公司	0.03	145.95	28,710.00
中新苏州工业园区智业综合能源有限公司	1.44	2.70	9.26
苏州锐新投资有限公司	-27.22	442.82	-455.76
华衍环境产业发展(苏州)有限公司	157.17	11.11	16.20
中新春兴新能源电力(苏州)有限公司	247.33	-34.80	-10.74
天津中新旅居住房租赁服务有限公司	-40.78	-72.42	-
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	-	-273.80	-144.53
苏州市亨文环保水业有限公司	363.78	22.31	-
联营企业	投资收益		
	2020年	2019年	2018年
苏州圆融发展集团有限公司	-	54.29	-98.63
苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司	5,236.62	5,965.83	3,950.27
东吴证券中新(新加坡)有限公司	258.01	-330.91	-331.34
苏州轨新置地有限公司	-4.61	-39.36	-59.43
南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司	-	-	2,366.78
中新协鑫能源科技(苏州工业园区)有限公司	162.27	47.00	10.67
苏州联鑫置业有限公司	-	-22.07	-39.26
常熟尚源房地产开发有限公司	-	-114.38	-188.37
苏州中新兴富新兴产业投资合伙企业(有限合伙)	2,757.20	382.39	-97.92
银川苏银产业园发展有限公司	226.53	199.22	-
胜科中新	-0.51	-	-
苏州工业园区证券置业有限公司	45.91	36.91	43.01
中节能(苏州)环保科技产业园有限公司	771.88	13.76	221.47
江苏广融实业有限公司	278.20	379.75	334.54
苏州得尔达国际物流有限公司	0.56	745.97	813.12
苏州中鑫创新投资管理有限公司	377.53	157.36	104.43
苏州工业园区致道投资管理有限公司	59.72	18.62	-13.61
苏州小马科技企业孵化有限公司	-2.64	-14.79	9.46
苏州中毓九鼎投资管理有限公司	-13.38	-22.21	-4.48
苏州保泽新能源发展有限公司	36.55	-15.71	-
江苏中鑫吉达邦能源发展有限公司	-0.03	-0.06	-69.18
江苏中溢科节能有限公司	30.54	7.33	-23.22
苏州鼎旭投资管理有限公司	-12.02	-	-
嘉善能源	2.00	-	-
苏州高新区静脉产业园开发有限公司	38.94	-	-
清城环境	26.96	-	-

2018-2020 年度，发行人可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益具体情况如下：

#### 近三年发行人主要可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益明细

单位：万元

被投资单位	2020年	2019年	2018年
江苏省广电有线信息网络股份有限公司	252.00	1,181.34	-
江苏银行股份有限公司	1,356.36	2,095.76	1,109.52
苏州三星电子有限公司	1,478.97	1,435.70	1,983.73
苏州工业园区邻里中心发展有限公司	-	3,040.05	-
苏州工业园区惠科投资中心（有限合伙）	36.07	36.07	-
苏州工业园区中鑫恒济投资中心（有限合伙）	37.75	-	165.95
苏州工业园区富赢安通投资中心（有限合伙）	51.74	-	182.63
苏州九鼎策略二期投资中心（有限合伙）	-182.58	-	174.14
苏州工业园区中鑫恒沣投资中心（有限合伙）	-	-	2.28
苏州工业园区中鑫恒鸿投资中心（有限合伙）	-	-	38.68
苏州工业园区中鑫恒淦投资中心（有限合伙）	-	-	61.91
苏州工业园区中鑫恒泽投资管理中心（有限合伙）	27.20	-	-
苏州太平国发新融投资企业	1,798.16	-	-
苏州工业园区明昕股权投资合伙企业（有限合伙）	264.28	-	-
苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司	1,534.82	3,551.62	2,507.97
华能（苏州工业园区）发电有限责任公司	835.49	180.05	602.16
华能太仓发电有限责任公司	2,761.51	1,310.43	2,282.60

2019 年度，发行人处置长期股权投资产生的投资收益明显高于其他年度，主要系发行人为剥离房地产业务，将涉房子公司、参股公司的股权转让所致，所产生的投资收益的具体情况如下：

#### 2019 年度发行人处置长期股权投资产生的投资收益明细

单位：万元

被处置单位	投资收益
苏州吴中中新置地有限公司	16,659.96
常熟市和瑞房地产开发有限公司	4,861.46
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	636.62
苏州恒熠企业管理咨询有限公司	3,687.50
常熟市尚源房地产开发有限公司	1,259.78
苏州联鑫置业有限公司	1,356.53

被处置单位	投资收益
苏州圆融发展集团有限公司	5,444.94

2018-2020 年度，发行人处置可供出售金融资产取得的投资收益具体情况如下：

#### 近三年发行人处置主要可供出售金融资产取得的投资收益明细

单位：万元

被处置单位	2020年	2019年	2018年
江苏银行股份有限公司	5.74	8,006.78	-
江苏省广电有线信息网络股份有限公司	6,549.43	12,270.48	15,406.70
苏州爱康能源工程技术股份有限公司	-	-	242.41
苏州工业园区中鑫恒淳投资中心（有限合伙）	-	-	-
苏州工业园区中鑫恒浩投资中心（有限合伙）	-	-	-
子公司苏州工业园区中鑫能源发展有限公司处置资产	-	-	8,493.74

发行人重要被投资单位的基本情况和主要财务数据如下：

##### 1) 苏州工业园区清源华衍水务有限公司

苏州工业园区清源华衍水务有限公司成立于 1999 年 9 月 23 日，注册资本为 120,000.00 万元，注册地址：苏州工业园区星港街 33 号，法定代表人为侍杰。经营范围：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产 427,260.67 万元，总负债 252,053.58 万元，净资产 175,207.09 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 69,816.55 万元，净利润 16,322.17 万元。

##### 2) 苏州港华燃气有限公司

苏州港华燃气有限公司成立于 1997 年 4 月 29 日，注册资本为 20,000.00 万元，注册地址：苏州工业园区金鸡湖大道 1655 号，法定代表人为侍杰。经营范围：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 2020 年末，该公司总资产 139,511.31 万元，总负债为 91,640.52 万元，净资产 47,870.79 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 120,788.95 万元，净利润 9,735.71 万元。

### 3) 苏州中新万科房地产有限公司

苏州中新万科房地产有限公司成立于 2015 年 7 月 30 日，注册资本为 200,000.00 万元，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，法定代表人为杜吉良。经营范围：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 2020 年末，该公司总资产 340,022.86 万元，总负债为 52,541.71 万元，净资产 287,481.15 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 2,349.27 万元，净利润 569.05 万元。

### 4) 苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司

苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司成立于 2003 年 12 月 30 日，注册资本为 53,000.00 万元，注册地址：苏州工业园区苏桐路 55 号，法定代表人为王世宏。经营范围：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 2020 年末，该公司总资产 117,837.58 万元，总负债为 48,801.49 万元，净资产 69,036.09 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 106,739.39 万元，净利润 8,333.70 万元。

#### （四）现金流量分析

近三年及一期发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流入	198,985.42	392,796.92	458,584.37	483,415.20
经营活动产生的现金流出	165,282.39	477,917.20	632,728.17	364,440.28
经营活动产生的现金流量净额	<b>33,703.03</b>	<b>-85,120.28</b>	<b>-174,143.80</b>	<b>118,974.91</b>
投资活动产生的现金流入	19,131.94	91,004.03	336,057.67	212,388.74
投资活动产生的现金流出	107,285.63	297,257.40	178,448.38	247,905.10
投资活动产生的现金流量净额	<b>-88,153.70</b>	<b>-206,253.37</b>	<b>157,609.29</b>	<b>-35,516.36</b>
筹资活动产生的现金流入	177,267.55	562,424.27	547,856.79	306,952.26
筹资活动产生的现金流出	105,061.11	450,611.20	282,464.13	411,421.32
筹资活动产生的现金流量净额	<b>72,206.44</b>	<b>111,813.07</b>	<b>265,392.67</b>	<b>-104,469.06</b>
汇率变动对现金的影响	-	<b>9.15</b>	<b>1.65</b>	<b>1.52</b>
现金及现金等价物净增加额	<b>17,755.77</b>	<b>-179,551.43</b>	<b>248,859.80</b>	<b>-21,008.98</b>
期末现金及现金等价物余额	<b>419,737.75</b>	<b>423,429.53</b>	<b>602,980.95</b>	<b>354,121.15</b>

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 118,974.91 万元、-174,143.80 万元、-85,120.28 万元和 33,703.03 万元。2019 年度及 2020 年度，公司经营活动现金流表现为净流出，主要原因为公司斜塘项目、中新苏滁现代产业园项目、嘉善项目开发建设力度加大，加之已完工房地产开发项目 2019 年工程结算增加，导致相关支出大幅增加所致。

#### 2、投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-35,516.36万元、157,609.29万元、-206,253.37万元和-88,153.70万元，波动较大。其中，2019年度为净流入状态，主要系2019年公司转让的涉房股权回收了较多的资金所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-104,469.06万元、265,392.67万元、111,813.07万元和72,206.44万元。报告期内，公司筹资活动流入及流出金额都较大，主要是由于公司以债务融资为业务扩张提供资金支持，也表明公司的融资能力较强，市场认可度较高。近一年及一期，公司筹资活动现金流均呈现净流入状态，主要是公司斜塘项目和嘉善项目等投资规模增加，新增贷款较大所致。

## （五）偿债能力分析

近三年及一期主要偿债能力指标一览表

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
资产负债率(%)	41.86	41.91	39.41	48.82
流动比率	2.07	1.93	1.94	1.41
速动比率	0.88	0.82	0.99	0.54
EBITDA利息保障倍数	-	8.71	14.24	12.89

从短期偿债能力指标看，近三年及一期末，发行人流动比率分别为1.41、1.94、1.93和2.07，速动比率分别为0.54、0.99、0.82和0.88，由于流动资产中存货占比较高，故速动比率较低。总体来看，两指标总体保持增长态势。

从长期偿债能力指标来看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为48.82%、39.41%、41.91%和41.86%，报告期内公司资产负债率保持相对稳定，处于较低水平。近三年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为12.89、14.24和8.71。公司EBITDA利息保障倍数能够对利息支出形成全面覆盖，且覆盖能力逐年增强，综合来看，公司长期偿债能力较强。

## （六）资产周转能力分析

近三年及一期发行人主要营运能力指标

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率 (次)	6.02	5.02	17.07	12.18
存货周转率(次)	0.18	0.17	0.44	0.23

近三年末，发行人应收账款周转率分别为 12.18、17.07 和 5.02，存货周转率分别为 0.23、0.44 和 0.17。随着相关建设项目的完工及款项回收，未来发行人存货周转效率预计将会有所提高。

### (七) 盈利能力的可持续性

发行人是苏州工业园区重要的投资开发与建设主体，其主营业务包括土地开发、房地产开发与经营、市政公用与多元化服务等，资质良好，近三年及一期均实现盈利，其盈利能力具有可持续性。

## 六、公司有息负债情况

### 1、有息债务余额

截至 2021 年 3 月末，发行人有息负债余额为 733,934.24 万元，按科目类别列示如下：

单位：万元、%

类别	金额	比例
短期借款	134,986.08	18.39
其他流动负债	50,000.00	6.81
一年内到期的非流动负债	52,544.87	7.16
长期借款	438,477.86	59.74
应付债券	50,000.00	6.81
长期应付款	7,925.43	1.08
合计	733,934.24	100.00

### 2、有息负债期限结构分析

截至 2021 年 3 月末，发行人有息负债期限结构如下：

单位：万元、%

到期期限	金额	比例
一年以内	237,530.95	32.36

一年以上	496,403.29	67.64
合计	<b>733,934.24</b>	<b>100.00</b>

### 3、有息债务品种结构分析

截至 2021 年 3 月末，发行人有息负债品种结构如下：

单位：万元、%		
类别	金额	比例
银行借款	594,462.92	81.00
信用债券	130,000.00	17.71
其他融资	9,471.32	1.29
合计	<b>733,934.24</b>	<b>100.00</b>

发行人有息债务主要由银行贷款和应付债券构成，期限结构以长期负债为主。本期公司债券的发行将进一步缓解发行人的短期偿债压力，改善发行人的债务期限结构，降低发行人的综合融资成本。

## 七、关联方及关联交易

### (一) 发行人的控股股东

发行人的控股股东情况详见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”之“三、发行人控股股东和实际控制人”。

### (二) 发行人的实际控制人

发行人的实际控制人情况详见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”之“三、发行人控股股东和实际控制人”。

### (三) 发行人的子公司

公司控股及全资子公司为公司关联方，具体情况参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“(二) 发行人主要子公司情况”。

#### (四) 发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业

公司参股公司、合营企业和联营企业为公司关联方，具体情况参见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（三）发行人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况”。

#### (五) 发行人控股股东的其他一级子公司情况

公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
苏州工业园区疾病防治中心	500.00	100.00
苏州物流中心有限公司	119,629.14	85.17
苏州纳米科技发展有限公司	146,900.00	100.00
苏州工业园区机关事务管理中心	473.95	100.00
苏州独墅湖科教发展有限公司	5,000.00	100.00

#### (六) 发行人的其他关联方

截至 2020 年末，发行人其他关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
苏州新加坡国际学校	本公司为唯一举办者及本公司财务总监、董事、董事会秘书担任董事的非营利机构
苏州三星电子液晶显示科技有限公司	园区国控原董事长、原总裁、董事及园区股份董事担任副董事长担任董事的其他企业
苏州工业园区康乐斯顿外国语学校	子公司中新集团的子公司为唯一举办的非营利机构
苏州工业园区海归子女学校	子公司中新集团原副总裁担任董事的非营利机构担任董事的其他企业
苏州银行股份有限公司	园区股份董事担任董事及园区国控原董事担任董事的其他企业
中衡设计集团股份有限公司	子公司中新集团独立董事担任独立董事的其他企业
苏州工业园区城市重建有限公司	园区股份监事担任原董事及园区国控董事担任董事的其他企业
滁州市城市建设投资有限公司	子公司中新集团的重要子公司的少数股东

#### (七) 关联交易情况

##### 1、采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州工业园区清源华衍水务有限公司	污泥处理及工程劳务	305.97	415.31	447.41
苏州港华燃气有限公司	燃气工程服务	741.17	90.43	-
中衡设计集团股份有限公司	设计劳务	25,851.85	2,722.89	216.03

苏州中新华智光源科技有限公司	能源管理节能费	12.88	9.16	11.94
苏州中新华智光源科技有限公司	采购材料	535.05	1,363.54	-
苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司	供热增容建设服务	229.36	-	-
中新苏州工业园区清城环境发展有限公司	环境检测服务	165.90	-	-
中新苏州工业园区智业综合能源有限公司	工程外包服务	193.97	-	-
苏州市亨文环保水业有限公司	采购材料	128.21	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>28,164.35</b>	<b>4,601.32</b>	<b>675.38</b>

## 2、出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州工业园区清源华衍水务有限公司	市政工程服务	1,682.02	1,952.86	1,808.68
苏州工业园区清源华衍水务有限公司	市政工程服务	467.53	169.89	55.47
苏州港华燃气有限公司	市政工程服务	83.36	95.31	132.62
苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司	市政工程服务	25.00	25.00	25.00
苏州新加坡国际学校	投资性房地产管理费	2,217.21	1,983.02	2,453.31
苏州得尔达国际物流有限公司	投资性房地产物业费	-	-	-
中新苏州工业园区清城环境发展有限公司	物业管理服务	21.56	21.56	26.92
苏州三星电子液晶显示科技有限公司	污水处理服务	-	11,672.64	11,816.35
苏州工业园区康乐斯顿外国语学校	咨询服务	500.94	618.82	904.09
中新苏州工业园区智业综合能源有限公司	咨询服务	-	-	7.85
苏州税新投资有限公司	人员委派	-	-	-
苏州中新万科房地产有限公司	人员委派	47.00	47.00	88.68
苏州轨新置地有限公司	人员委派	-	90.24	366.40
苏州联鑫置业有限公司	人员委派	-	11.93	33.75
苏州工业园区城市重建有限公司	物业管理服务	236.82	171.15	100.70
苏州金辉新园置业有限公司	人员委派	-	-	174.23
苏州金辉华园置业有限公司	人员委派	-	-	60.98
南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司	人员委派	-	-	53.35
扬州中法环境股份有限公司	咨询服务	95.38	92.30	85.15
银川苏银产业园发展有限公司	人员委派	166.64	113.41	-
教育发展投资	市政工程服务	390.59	-	-
清城环境	市政工程服务	35.69	-	-
中新华智	市政工程服务	0.89	-	-

园区国控	物业管理服务	92.97	-	-
独墅湖科教发展	物业管理服务	87.49	-	-
苏州三星电子液晶显示科技有限公司	污水处理服务	11,439.01	-	-
嘉善浙电	人员委派	32.89	-	-
海归子女学校	人员委派	141.51	-	-
合计	-	<b>17,764.50</b>	<b>17,065.11</b>	<b>18,193.54</b>

### 3、公司承租情况

元。

### 4、公司出租情况

单位：万元

出租方	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州新加坡国际学校	投资性房地产	1,709.43	1,709.43	1,709.43
苏州得尔达国际物流有限公司	投资性房地产	-	-	-
中新苏州工业园区清城环境发展有限公司	投资性房地产	96.77	108.72	108.72
苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司	固定资产	28.34	97.18	291.54
苏州中新华智光源科技有限公司	固定资产	17.81	12.07	28.12
中新苏州工业园区智业综合能源有限公司	固定资产	458.37	483.44	465.67
苏州工业园区海归子女学校	投资性房地产	233.33	233.33	233.33
中新春兴能源电力（苏州）有限公司	投资性房地产	49.31	21.56	26.92
苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司	投资性房地产	240.06	60.01	-
合计	-	<b>2,833.43</b>	<b>2,725.74</b>	<b>2,863.73</b>

### 5、关联方资金拆借

#### (1) 2018 年度关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>拆出</b>				
常熟市尚源房地产开发有限公司（注1）	1,137.81	2018-1-17	不定期	年利率4.35%
常熟市尚源房地产开发有限公司（注1）	1,528.91	2018-2-7	不定期	年利率4.35%
苏州联鑫置业有限公司（注2）	1,132.88	2018-4-20	不定期	无息资金拆借
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司（注3）	33,000.00	2018-6-26	不定期	年利率6.00%
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司（注3）	1,650.50	2018-7-27	不定期	年利率6.00%
苏州中新华智光源科技有限公司（注4）	200.00	2018-12-17	不定期	年利率4.35%
<b>拆入</b>				
苏州金辉新园置业有限公司（注5）	4,900.00	2018-1-12	2018-12-28	无息资金拆借
苏州金辉华园置业有限公司（注5）	2,450.00	2018-3-20	2018-12-28	无息资金拆借
苏州金辉华园置业有限公司（注5）	3,430.00	2018-11-20	2018-12-28	无息资金拆借
苏州新加坡国际学校（注6）	1,500.00	2018-6-8	2019-6-7	年利率3.915%
苏州新加坡国际学校（注6）	1,500.00	2018-6-14	2019-6-13	年利率3.915%
苏州新加坡国际学校（注6）	1,000.00	2018-6-15	2019-6-14	年利率3.915%
苏州新加坡国际学校（注6）	1,000.00	2018-6-25	2019-6-24	年利率3.915%
苏州新加坡国际学校（注7）	400.00	2017-9-27	不定期	无息资金拆借
苏州新加坡国际学校（注7）	200.00	2017-8-24	不定期	无息资金拆借
苏州恒熠咨询企业管理咨询有限公司（注8）	601.20	2018-2-6	不定期	无息资金拆借

注 1：2018 年度，公司子公司中新集团向尚源房产出借金额为人民币 2,666.72 万元，年利率为 4.35% 的资金拆借，截至 2018 年 12 月 31 日，账面余额为人民币 2,666.72 万元。

注 2：2018 年度，公司子公司中新集团向联鑫置业出借金额为人民币 1,132.88 万元的无息资金拆借，截至 2018 年 12 月 31 日，账面余额为人民币 1,132.88 万元。

注 3：2018 年度，公司子公司中新集团向左岸地产出借金额为人民币 34,650.50 万元，年利率为 6.00% 的资金拆借，截至 2018 年 12 月 31 日，账面余额为人民币 26,106.50 万元。

注 4：2018 年度，公司子公司中新集团向中新华智出借金额为人民币 200.00 万元，年利率为 4.35% 的资金拆借。截至 2018 年 12 月 31 日，账面余额为人民币 200.00 万元。

注 5：2018 年度，金辉新园向公司子公司中新集团出借金额为人民币 10,780.00 万元的无息资金拆借，截至 2018 年 12 月 31 日，该笔借款已全部偿还。

注 6：2018 年度，国际学校向公司子公司中新集团出借金额为人民币 5,000.00 万元，年利率为 3.915% 的资金拆借，截至 2018 年 12 月 31 日，账面余额为人民币 5,000.00 万元.

注 7：2018 年度，国际学校向公司子公司中新集团出借金额为人民币 600.00 万元的无息资金拆借，截至 2018 年 12 月 31 日,该笔借款已全部偿还。

注 8：2018 年度，恒熠咨询向公司子公司中新集团出借金额为人民币 601.20 万元的无息资金拆借，截至 2018 年 12 月 31 日,账面余额为人民币 601.20 万元。

## (2) 2019 年度关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司（注 1）	300.00	2019-3-11	2019-6-14	年利率 6.00%
拆入				
苏州新加坡国际学校（注 2）	1,000.00	2019-1-4	2020-1-3	年利率 3.915%
苏州新加坡国际学校（注 2）	500.00	2019-1-7	2020-1-6	年利率 3.915%
苏州新加坡国际学校（注 2）	1,000.00	2019-1-31	2020-1-30	年利率 3.915%
苏州新加坡国际学校（注 2）	1,000.00	2019-5-29	2020-5-28	年利率 3.915%
苏州新加坡国际学校（注 2）	1,800.00	2019-6-6	2020-6-5	年利率 3.915%
苏州新加坡国际学校（注 2）	2,500.00	2019-6-18	2020-6-17	年利率 3.915%
苏州新加坡国际学校（注 2）	1,500.00	2019-8-1	2020-7-31	年利率 3.915%
苏州新加坡国际学校（注 3）	200.00	2019-1-31	无固定期限	无息资金拆借
苏州新加坡国际学校（注 3）	361.95	2019-6-30	无固定期限	无息资金拆借
苏州锐新投资有限公司（注 4）	1,750.00	2019-12-5	2020-12-4	年利率 4.35%

注 1：2019 年度，本公司子公司中新股份向左岸地产出借金额为人民币 300.00 万元，年利率为 6.00% 的资金拆借，截至 2019 年 12 月 31 日，该笔资金拆出已全部收回。

注 2：2019 年度，国际学校向本公司子公司中新股份出借金额为人民币 9,300.00 万元，年利率为 3.915% 的资金拆借，截至 2019 年 12 月 31 日，账面余额为人民币 9,300.00 万元。

注 3：2019 年度，国际学校向本公司子公司中新股份出借金额为人民币 561.95 万元的无息资金拆借，截至 2019 年 12 月 31 日，账面余额为人民币 561.95 万元。

注 4：2019 年度，锐新向本公司子公司中新股份出借金额为人民币 1,750.00 万元，年利率为 4.35% 的资金拆借，截至 2019 年 12 月 31 日，账面余额为人民币 1,750.00 万元。

### （3）2020 年度关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
苏州新加坡国际学校（注 1）	2,500.00	2020-7-1	2021-6-30	年利率 3.85%
苏州新加坡国际学校（注 1）	1,000.00	2020-7-2	2021-7-1	年利率 3.85%
苏州新加坡国际学校（注 1）	1,000.00	2020-7-21	2021-7-20	年利率 3.85%

注 1：2020 年度，国际学校向本公司子公司中新股份出借金额为人民币 4,500.00 万元，年利率为 3.85% 的资金拆借，截至 2020 年 12 月 31 日，账面余额为人民币 4,500.00 万元。

## 6、向关联方提供委托贷款

2018 年度未提供关联方委托贷款。

2019 年度提供关联方委托贷款明细如下：

单位：万元

关联方	借出金额	起始日	到期日
滁州市城市建设投资有限公司	20,000.00	2019-8-1	2019-8-11
滁州市城市建设投资有限公司	2,000.00	2019-8-1	2019-8-11

注：2019 年度，本集团向滁州城投提供人民币 22,000.00 万元，年利率为 4.35% 的委托贷款，截至 2019 年 12 月 31 日，该笔委托贷款已全部收回。

2020 年度提供关联方委托贷款明细如下：

单位：万元

关联方	借出金额	起始日	到期日
滁州市城市建设投资有限公司	22,000.00	2020-1-17	2020-11-17

注：2020 年度，本公司子公司中新股份向滁州城投提供人民币 22,000.00 万元，年利率为 4.35% 的委托贷款，截至 2020 年 12 月 31 日，该笔委托贷款已全部收回。

## 7、利息支出、利息收入

关联方	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州新加坡国际学校	利息支出	479.30	491.80	371.93
苏州锐新投资有限公司	利息支出	75.77	5.71	-
合计		<b>555.07</b>	<b>497.51</b>	<b>371.93</b>

关联方	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
滁州市城市建设投资有限公司	利息收入	764.90	762.39	847.66
苏州银行股份有限公司	利息收入	6.36	4.04	3.72
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	利息收入	-	661.06	795.64
苏州中新华智光源科技有限公司	利息收入	-	7.98	3.19
常熟尚源房地产开发有限公司	利息收入	-	157.19	986.69
<b>合计</b>		<b>771.26</b>	<b>1,592.66</b>	<b>2,636.90</b>

## 8、关联方应收应付款项

### (1) 资产项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	苏州银行股份有限公司	1,855.06	2,044.54	1,129.49
预付款项	苏州工业园区清源华衍水务有限公司	58.70	36.90	43.20
预付款项	苏州港华燃气有限公司	139.53	1.38	4.35
应收账款	康乐斯顿	-	655.95	-
应收账款	苏州工业园区清源华衍水务有限公司	81.60	197.40	149.16
应收账款	国际学校	-	337.50	-
应收账款	苏州港华燃气有限公司	-	2.56	2.56
应收账款	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司	-	-	12.81
其他应收款	苏州工业园区清源华衍水务有限公司	4.20	39.01	19,880.35
其他应收款	苏州港华燃气有限公司	47.59	30.40	10.34
其他应收款	苏州新加坡国际学校	10.00	10.00	10.00
其他应收款	万科中新	23.50	47.00	-
其他应收款	苏州得尔达国际物流有限公司	-	-	-
其他应收款	常熟市尚源房地产开发有限公司	-	-	9,196.70
其他应收款	苏州联鑫置业有限公司	-	-	11,224.63
其他应收款	苏州圆融发展集团有限公司	-	-	1.10
其他应收款	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司	-	1.47	1.56
其他应收款	苏州中新华智光源科技有限公司	-	-	200.00
其他应收款	苏州轨新置地有限公司	-	478.62	388.38
其他应收款	苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	-	-	6,949.87
其他非流动资产一 委托贷款	苏广融实业有限公司	-	900.00	900.00
应收账款	扬州中法	-	1.28	
应收账款	华衍环境	61.94	-	
应收账款	教育发展投资	46.27	-	
应收账款	蓝天热电	28.34	-	
应收账款	苏州三星电子	11.27	-	
其他应收款	海归子女学校	150.00	-	
合计		2,518.00	4,784.01	50,104.50

(2) 负债项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020年末	2019年末	2018年末
短期借款-委托借款	苏州金辉华园置业有限公司	-	-	-
短期借款-委托借款	苏州金辉新园置业有限公司	-	-	-
预收款项	苏州三星电子液晶显示科技有限公司	-	901.20	969.37
预收款项	华衍环境	-	42.88	-
预收款项	苏州工业园区城市重建有限公司	-	91.34	55.29
预收账款	清城环境	-	14.27	-
预收账款	春兴光伏	3.11	-	-
合同负债	华衍环境	27.93	-	-
合同负债	三星液晶显示	7.56	-	-
其他应付款	苏州中新万科房地产开发有限公司	102,050.19	102,050.19	142,254.00
其他应付款	苏州金辉华园置业有限公司	-	-	-
其他应付款	苏州金辉新园置业有限公司	-	-	-
其他应付款	苏州新加坡国际学校	12,277.64	13,667.78	8,717.98
其他应付款	锐新投资	1,755.35	1,750.00	-
其他应付款	苏州工业园区清源华衍水务有限公司	15.90	21.22	24.26
其他应付款	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司	35.16	36.10	28.55
其他应付款	苏州得尔达国际物流有限公司	13.05	-	-
其他应付款	苏州恒熠咨询企业管理咨询有限公司	-	-	12,909.62
其他应付款	中新春兴能源电力(苏州)有限公司	-	12.30	12.30
应付账款	苏州港华燃气有限公司	-	90.00	4.35
应付账款	苏州工业园区海归子女学校	61.00	61.00	61.00
应付账款	中衡设计集团股份有限公司	4,718.47	89.70	108.90
应付账款	苏州工业园区清源华衍水务有限公司	42.32	5.20	41.40
应付账款	苏州港华燃气有限公司	-	1.00	1.00
应付账款	中新华智	201.39	694.47	-
应付账款	苏明装饰	2,069.98	-	-
合计		123,279.07	119,528.67	165,188.03

## 9、关联担保

截至 2020 年末，发行人对合并范围外关联方担保余额总计为 2,555.00 万元，具体如下：

单位：万元

担保方	被担保单位	担保金额	担保方式	起始日	结束日期	关联关系
中新公用	中新春兴新能源电力（苏州）有限公司	1,150.00	连带责任担保	2019/3/22	2028/3/21	参股子公司
中新公用	中新春兴新能源电力（苏州）有限公司	205.00	连带责任担保	2019/8/9	2028/9/3	参股子公司
中新公用	中新春兴新能源电力（苏州）有限公司	590.00	连带责任担保	2019/8/9	2028/11/3	参股子公司
中新公用	中新春兴新能源电力（苏州）有限公司	170.00	连带责任担保	2019/8/9	2028/12/4	参股子公司
中新公用	中新春兴新能源电力（苏州）有限公司	185.00	连带责任担保	2019/8/9	2028/12/4	参股子公司
中新公用	中新春兴新能源电力（苏州）有限公司	125.00	连带责任担保	2019/7/30	2029/1/21	参股子公司
中新公用	中新春兴新能源电力（苏州）有限公司	130.00	连带责任担保	2020/11/13	2029/11/12	参股子公司
合计		2,555.00	-	-	-	-

## 10、关联交易决策权限、决策程序与定价机制

公司在资产、业务、人员、机构、财务等方面均独立于各关联方，具备面向市场的独立运营能力。为充分保障公司以及股东的合法权益，控制关联交易的风险，使公司的关联交易符合公开、公平、公正、互利原则，公司根据《公司法》、《公司章程》的相关规定，结合公司实际情况，制定了相关管理办法。发行人关联交易定价需遵循市场原则，不得高于或低于向其他第三方提供同类产品的价格，以确保关联交易的公开、公允、合理，从而保护公司及全体股东的利益。

## 八、重大或有事项或承诺事项

### (一) 发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人子公司中新集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保，按揭担保余额为人民币 1,948.98 万元（截至 2019 年末余额为 40,771.53 万元）。该项担保为阶段性担保，期限自担保合同生效之日起，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。

### (二) 重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至报告期末，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况。

### (三) 重大承诺

截至报告期末，发行人无需要披露的重大承诺事项。

### (四) 其他事项

截至报告期末，发行人不存在尚未了结的或可预见的，并在不利判决或裁决或决定的情况下将会实质影响发行人的财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

## 九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年末，发行人受限资产合计 121,859.64 万元，占发行人报告期末净资产的 7.00%，占比较小，具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	受限制的原因
应收账款	516.32	银行借款抵押（注 1）
投资性房地产	45,368.46	银行借款抵押（注 2）
固定资产	18,630.10	银行借款抵押（注 1/4）
无形资产	9,496.35	银行借款抵押（注/3/4/6）
在建工程	33,355.88	银行借款抵押（注 5）
长期应收款	14,492.52	银行借款抵押（注 8/9）

项目	金额	受限制的原因
合计	<b>121,859.64</b>	-

注 1：苏州北江电力能源有限公司长期借款 175.00 万元，抵押物为苏州北江电力能源有限公司名下的 0.9MW 分布式光伏发电项目资产；保证人为苏州工业园区中鑫配售电有限公司；质押物为苏州工业园区中鑫配售电有限公司名下持有的苏州北江电力能源有限公司全部股权、以及苏州北江电力能源有限公司名下的江苏通鼎光棒有限公司 0.9MW 分布式光伏发电项目并网发电的电费收费权。

太仓北港电力能源有限公司长期借款 311.50 万元，抵押物为太仓北港电力能源有限公司名下的新建分布式光伏发电项目 1.6MW 项目资产；保证人为苏州工业园区中鑫配售电有限公司；质押物为苏州工业园区中鑫配售电有限公司名下持有的太仓北港电力能源有限公司全部股权、以及太仓北港电力能源有限公司名下的新建分布式光伏发电项目 1.6MW 并网发电的电费收费权。

苏州工业园区鑫北正帆新能源有限公司长期借款 463.75 万元，抵押物为苏州工业园区鑫北正帆新能源有限公司光伏发电设备、保证人为苏州工业园区中鑫配售电有限公司、质押物为苏州工业园区鑫北正帆新能源有限公司应收账款。

太仓中鑫新能源有限公司长期借款 1,290.00 万元，抵押物为太仓中鑫新能源有限公司名下的太仓振辉化纤有限公司一期 5MW 分布式光伏发电项目下的光伏发电设备；保证人为苏州工业园区中鑫配售电有限公司；质押物为苏州工业园区中鑫配售电有限公司持有的太仓中鑫新能源有限公司全部股权及该光伏发电项目的电费收费权。

苏州鑫北致同光伏能源有限公司长期借款 148.75 万元，抵押物为苏州鑫北致同光伏能源有限公司名下的苏州物流中心双层仓库 0.5MW 分布式光伏发电项目的光伏发电设备；保证人为苏州工业园区中鑫配售电有限公司；质押物为本公司与苏州物流中心有限公司在 2019 年 7 月 26 日至 2027 年 7 月 25 日期间产生的应收账款。

苏州工业园区中鑫配售电有限公司长期借款 900.00 万元，抵押物为苏州鑫北展业新能源有限公司、苏州鑫北源汇电力能源有限公司的光伏发电设备；质押物为苏州鑫北展业新能源有限公司、苏州鑫北源汇电力能源有限公司光伏发电项目的电费收费权。

泰州市锦晟清洁能源科技有限公司长期借款 441.57 万元，抵押物为泰州市锦晟清洁能源科技有限公司名下的 499MW 分布式光伏发电项目的设备；保证人为苏州工业园区中鑫配售电有限公司；质押物为苏州工业园区中鑫配售电有限公司名下的泰州市锦晟清洁能源科技有限公司 100% 股权及该光伏发电项目并网发电后的收费权。

无锡鑫美新能源有限公司长期借款 477.00 万元，抵押物为无锡鑫美新能源有限公司名下的柯尼卡美能达商用科技（无锡）有限公司 2MW 分布式光伏发电项目的设备；保证人

为苏州工业园区中鑫配售电有限公司；质押物为苏州工业园区中鑫配售电有限公司名下持有的无锡鑫美新能源有限公司的 100% 股权及该光伏发电项目并网发电后的收费权。

昆山鑫桥新能源科技有限公司长期借款 459.38 万元，抵押物为昆山鑫桥新能源科技有限公司名下的 1.8MW 分布式光伏发电项目的设备；保证人为苏州工业园区中鑫配售电有限公司；质押物为昆山鑫桥新能源科技有限公司名下的 1.8MW 分布式光伏发电项目所产生的应收账款。

溧阳市鑫金新能源有限公司长期借款 783.30 万元，抵押物为溧阳市鑫金新能源有限公司名下的 2.97MW 分布式光伏电站项目的设备；保证人为苏州工业园区中鑫配售电有限公司；质押物为苏州工业园区中鑫配售电有限公司名下的溧阳市鑫金新能源有限公司 100% 股权及该光伏发电项目并网发电后的收费权。

苏州鑫北源汇电力能源有限公司长期借款 1,150.00 万元，抵押物为苏州鑫北源汇电力能源有限公司名下的苏州生益科技 3.2MW 分布式光伏发电项目的光伏发电设备；保证人为苏州工业园区中鑫配售电有限公司；质押物为该光伏发电项目与苏州生益科技有限公司在 2020 年 7 月 17 日至 2028 年 7 月 2 日期间产生的应收账款。

常熟中鑫亨储能科技有限责任公司长期借款 376.80 万元，保证人为苏州工业园区中鑫配售电有限公司；质押物为苏州工业园区中鑫配售电有限公司持有的常熟中鑫亨储能科技有限责任公司 100.00% 股权及常熟中鑫亨储能项目的节能收益收费。.

注 2：于 2020 年 12 月 31 日，公司子公司中新股份之账面价值为人民币 45,368.46 万元投资性房地产用于抵押，抵押借款余额为人民币 25,034.47 万元。

注 3：于 2020 年 12 月 31 日，公司子公司中新股份之账面价值为人民币 6,811.43 万元土地使用权用于抵押，抵押借款余额为人民币 23,853.18 万元。

注 4：于 2020 年 12 月 31 日，公司子公司中新股份之账面价值为人民币 9,173.39 万元房屋及建筑物人民币 1,674.65 万元土地使用权用于抵押，抵押借款余额为人民币 5,277.09 万元。

注 5：于 2020 年 12 月 31 日，公司子公司中新股份之账面价值为人民币 33,355.88 万元在建工程用于抵押，抵押借款余额为人民币 5,791.52 万元。

注 6：于 2020 年 12 月 31 日，公司子公司中新股份之账面价值为人民币 1,010.27 万元土地使用权用于抵押，抵押借款余额为人民币 5,007.10 万元。同时，中新公用对本项目贷款额度的 80% 提供全程连带责任保证担保。

注 7：于 2020 年 12 月 31 日，公司子公司中新股份以其合法拥有的可以出质的滁州市人民政府与公司子公司中新股份签订的《项目合作商务总协议》项下全部权益以及收益为标的用于质押，质押借款余额为人民币 7,344.31 万元，同时公司子公司中新股份为该笔借款提供连带责任担保。

注 8: 于 2020 年 12 月 31 日, 公司子公司中新股份以其合法拥有的可以出质的修武县住房和城乡建设局与公司子公司中新股份签订的《修武县城市道路路灯照明设施综合提升改造项目 PPP 项目合同项目》项下的全部权益以及收益为标的用于质押, 账面价值人民币 7,587.97 万元的长期应收款所有权受限制, 质押借款余额为人民币 1,177.03 万元。同时, 公司子公司中新股份为该笔借款提供连带责任担保, 洛阳亿美电子有限公司将其在中信银行保证金账户的 375.00 万元用于质押。

注 9: 于 2020 年 12 月 31 日, 公司子公司中新股份以其合法拥有的可以出质的苏滁现代产业园管理委员会与公司子公司中新股份签署的《滁州市第四污水厂及配套管网一期工程 PPP 项目协议》项下的自 2020 年 5 月 26 日至 2049 年 8 月 25 日特许经营权期限内的全部权益以及收益为标的质押, 账面价值人民币 6,904.55 万元的长期应收款所有权受限制, 质押借款余额为人民币 5,623.95 万元。

注 10: 于 2020 年 12 月 31 日, 公司子公司中新股份为合营公司中新春兴与苏州金融租赁股份有限公司签订的融资租赁合同项下债权总额的 50% 提供担保, 担保余额为人民币 2,213.98 万元。

注 11: 于 2020 年 12 月 31 日, 公司子公司中新股份以其合法拥有的可以出质的张家港市凤凰镇人民政府与公司子公司中新股份签署《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全部权益以及收益为标的提供质押担保, 质押借款余额为人民币 7,010.16 万元, 同时公司子公司中新股份对本项目贷款额度的 80% 提供全程连带责任保证担保, 张家港市凤凰发展有限公司对本项目贷款额度的 20% 提供全程连带责任保证担保。

注 12: 于 2020 年 12 月 31 日, 公司子公司中新股份和嘉善县国有资产投资有限公司分别以其持有的中新嘉善全部股权为公司子公司中新股份子公司中新嘉善获取银行借款提供质押担保, 质押借款余额为人民币 305,159.55 万元, 同时公司子公司中新股份以其合法拥有的可以出质的与嘉善县人民政府签订的《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》下的全部权益以及收益为标的为该笔借款提供质押担保。

## 十、投资控股型架构的分析

### (一) 对自身财务状况的分析

#### 1、最近三年及一期扣除上市公司影响后财务报表

资产负债表

单位: 万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	19,427.80	47,356.75	54,097.73	34,180.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	5.62
交易性金融资产	6,190.72	-	-	-
应收账款	4,067.68	2,616.28	2,927.49	750.09
预付款项	9,762.68	10,138.42	640.99	885.45
其他应收款	15,726.84	18,367.68	4,893.01	1,676.12
其中：应收利息	-	2.17	58.23	147.90
应收股利	3,394.68	5,882.19	4,530.53	-
存货	-	-	-	-
其他流动资产	53,245.21	2,954.60	1,339.60	715.31
<b>流动资产合计</b>	<b>108,420.93</b>	<b>81,433.74</b>	<b>63,898.83</b>	<b>38,212.61</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产	-	264,590.41	204,008.42	194,847.67
长期股权投资	57,019.73	56,599.80	65,858.04	62,882.00
其他权益工具投资	55,947.45	-	-	-
其他非流动金融资产	210,343.55	-	-	-
投资性房地产	12,957.04	13,136.96	-	-
固定资产	31,877.87	31,155.64	31,894.92	24,901.89
在建工程	7,180.69	6,038.28	4,215.65	3,740.20
无形资产	11.45	12.77	18.05	23.33
长期待摊费用	1,427.81	1,510.56	245.85	412.92
其他非流动资产	-	-	900.00	900.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>376,765.59</b>	<b>373,044.40</b>	<b>307,140.92</b>	<b>287,708.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>485,186.52</b>	<b>454,478.14</b>	<b>371,039.75</b>	<b>325,920.62</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	34,617.20	36,217.20	32,000.00	-
应付票据	4,314.82	-	1,439.87	-
应付账款	4,200.98	2,850.53	6,356.23	157.23
预收款项	4,759.36	4,691.94	0.38	-
应付职工薪酬	167.16	256.23	284.94	285.89
应交税费	-2,896.07	773.22	3,046.96	4,129.59
其他应付款	2,449.01	4,771.55	1,013.04	950.73
其中：应付利息	-	1,921.87	707.47	620.10
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	30,000.00	32,568.68	11,471.49	150.00
其他流动负债	50,021.65	23,578.25	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>127,634.10</b>	<b>105,707.60</b>	<b>55,612.91</b>	<b>5,673.43</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	9,560.46	5,954.26	2,551.37	1,050.00
应付债券	50,000.00	50,000.00	30,000.00	40,000.00
长期应付款	7,925.43	6,236.08	4,251.81	1,600.00
递延所得税负债	11,493.05	11,493.05	15,893.04	19,646.39

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>78,978.95</b>	<b>73,683.40</b>	<b>52,696.23</b>	<b>62,296.39</b>
<b>负债合计</b>	<b>206,613.05</b>	<b>179,390.99</b>	<b>108,309.14</b>	<b>67,969.83</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本(或股本)	107,996.74	107,996.74	107,996.74	107,996.74
资本公积金	1,229.68	1,229.68	1,229.68	1,229.68
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	33,219.96	34,479.16	47,679.13	58,938.10
专项储备	-	-	46.89	49.95
盈余公积金	33,912.83	33,912.83	30,409.69	28,374.12
未分配利润	92,186.18	87,596.97	71,785.84	59,465.15
归属于母公司所有者权益合计	268,545.39	265,215.39	259,147.98	256,053.76
少数股东权益	10,028.07	9,871.76	3,582.63	1,897.03
<b>所有者权益合计</b>	<b>278,573.47</b>	<b>275,087.15</b>	<b>262,730.61</b>	<b>257,950.79</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>485,186.52</b>	<b>454,478.14</b>	<b>371,039.75</b>	<b>325,920.62</b>

### 利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>营业收入</b>	<b>5,441.45</b>	<b>16,404.20</b>	<b>8,196.99</b>	<b>747.24</b>
减：营业成本	4,691.42	12,426.50	6,156.99	161.64
税金及附加	14.82	148.00	273.39	178.36
销售费用	14.64	55.06	92.62	110.42
管理费用	1,074.18	4,583.32	4,230.60	3,768.81
研发费用	-	-	-	-
财务费用	190.70	4,352.00	2,050.13	1,485.38
资产减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	-	-	-	-
<b>投资收益</b>	<b>3,997.80</b>	<b>33,893.07</b>	<b>31,796.19</b>	<b>27,315.22</b>
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,572.83	1,306.01	1,415.54
公允价值变动收益	-	-	-	1.44
资产处置收益	-	-	-	-
汇兑净收益	-	-	-	-
<b>营业利润</b>	<b>3,453.50</b>	<b>28,732.39</b>	<b>27,189.45</b>	<b>22,359.29</b>
加：营业外收入	9.97	392.67	394.38	60.80
减：营业外支出	-	1.99	1.29	0.48
<b>利润总额</b>	<b>3,463.47</b>	<b>29,123.07</b>	<b>27,582.53</b>	<b>22,419.62</b>
减：所得税费用	-22.85	1,310.76	3,866.03	4,303.67
<b>净利润</b>	<b>3,486.32</b>	<b>27,812.31</b>	<b>23,716.50</b>	<b>18,115.95</b>

### 现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>经营活动产生的现金流量:</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,097.22	23,526.80	5,712.63	79.76
收到的税费返还	86.89	376.02	53.69	-
收到其他与经营活动有关的现金	30,338.55	2,055.03	1,886.32	4,562.26
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>31,522.66</b>	<b>25,957.85</b>	<b>7,652.64</b>	<b>4,642.01</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	132.02	18,448.75	2,104.85	185.52
支付给职工以及为职工支付的现金	298.23	1,239.29	1,177.76	1,063.11
支付的各项税费	555.51	3,972.01	5,236.89	1,437.76
支付其他与经营活动有关的现金	30,360.85	3,251.73	4,904.30	8,350.20
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>31,346.61</b>	<b>26,911.78</b>	<b>13,423.79</b>	<b>11,036.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>176.05</b>	<b>-953.93</b>	<b>-5,771.15</b>	<b>-6,394.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	399.99	15,750.19	24,806.28	45,862.80
取得投资收益收到的现金	3,312.47	27,813.93	6,405.35	11,458.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.39	-	6,354.36	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,132.40	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3,720.86</b>	<b>44,696.52</b>	<b>37,565.99</b>	<b>57,321.56</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,423.88	21,100.01	8,265.42	22,618.89
投资支付的现金	37,160.00	90,415.03	31,041.79	95,203.65
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	274.90	-
支付其他与投资活动有关的现金	129.38	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>38,713.27</b>	<b>111,515.03</b>	<b>39,582.11</b>	<b>117,822.54</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-34,992.41</b>	<b>-66,818.51</b>	<b>-2,016.12</b>	<b>-60,500.98</b>
<b>筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	-	5,391.09	1,215.36	43,920.00
取得借款收到的现金	60,495.00	171,639.99	35,398.78	61,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	68,000.00	38,761.10	1,600.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>60,495.00</b>	<b>245,031.08</b>	<b>75,375.24</b>	<b>106,720.00</b>
偿还债务支付的现金	30,063.75	103,161.20	394.50	70,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,041.20	11,328.33	11,335.21	-19,854.10

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
支付其他与筹资活动有关的现金	55.09	68,070.10	37,380.55	-
筹资活动现金流出小计	<b>32,160.03</b>	<b>182,559.63</b>	<b>49,110.26</b>	<b>50,145.90</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>28,334.97</b>	<b>62,471.45</b>	<b>26,264.98</b>	<b>56,574.10</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	<b>-6,481.39</b>	<b>-5,300.99</b>	<b>18,477.70</b>	<b>-10,321.46</b>
期初现金及现金等价物余额	25,909.19	52,657.73	34,180.02	44,501.48
期末现金及现金等价物余额	<b>19,427.80</b>	<b>47,356.75</b>	<b>52,657.73</b>	<b>34,180.02</b>

## 2、最近三年及一期扣除上市公司影响后主要财务指标

财务指标	2021年3月末/1-3月	2020年末/2020年度	2019年末/2019年度	2018年末/2018年度
总资产(亿元)	48.52	45.45	37.10	32.59
总负债(亿元)	20.66	17.94	10.83	6.80
所有者权益(亿元)	27.86	27.51	26.27	25.80
营业总收入(亿元)	0.54	1.64	0.82	0.07
利润总额(亿元)	0.35	2.91	2.76	2.24
净利润(亿元)	0.35	2.78	2.37	1.81
经营活动产生现金流量净额(亿元)	0.02	-0.10	-0.58	-0.64
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-3.50	-6.68	-0.20	-6.05
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	2.83	6.25	2.63	5.66
流动比率	0.85	0.77	1.15	6.74
速动比率	0.85	0.77	1.15	6.74
资产负债率(%)	42.58	39.47	29.19	20.85
营业毛利率(%)	13.78	24.25	24.89	78.37
平均总资产回报率(%)	2.97	6.74	6.81	3.74
加权平均净资产收益率(%)	5.04	10.34	9.11	4.33
EBITDA(亿元)	-	7.02	6.71	5.11
EBITDA利息倍数	-	13.82	26.37	21.25
应收账款周转率(次)	6.51	5.92	4.46	1.99
存货周转率(次)	-	-	-	-

## 3、扣除上市公司影响后主要报表科目及变动情况分析

### (1) 主要资产科目分析

#### 1) 货币资金

截至报告期各期末，不考虑上市子公司的影响，发行人货币资金余额分别为 34,180.06 万元、54,097.73 万元、47,356.75 万元与 19,427.80 万元，占扣除上

市子公司后公司总资产的比例分别为 10.49%、14.58%、10.42%与 4.00%，主要为银行存款。

## 2) 可供出售金融资产

截至报告期各期末，不考虑上市子公司的影响，发行人可供出售金融资产余额分别为 194,847.67 万元、204,008.42 万元、264,590.41 万元与 0.00 万元，占扣除上市子公司后公司总资产的比例分别为 59.78%、54.98%、58.22%与 0.00%，其中最近一期金额为 0 主要系自 2021 年起发行人执行新会计准则，将该科目金额调整至其他权益工具投资与其他非流动金融资产核算。截至 2020 年末，其主要明细如下：

**按成本计量的可供出售金融资产主要明细**

单位：万元、%

被投资单位	账面价值
苏州三星电子有限公司	4,994.68
苏州工业园区邻里中心发展有限公司	22,499.00
苏州太平国发新融投资企业（有限合伙）	-
杭州硅和股权投资合伙企业（有限合伙）	521.66
苏州工业园区中鑫恒泽投资管理中心（有限合伙）	1,399.00
苏州工业园区中鑫恒沣投资中心（有限合伙）	1,920.00
苏州工业园区原点正则贰号创业投资企业（有限合伙）	4,483.16
苏州工业园区中鑫恒济投资中心（有限合伙）	1,900.00
苏州工业园区富赢安通投资中心（有限合伙）	2,600.00
南京元谷股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00
苏州工业园区中鑫恒祥投资中心（有限合伙）	2,542.86
苏州九鼎策略二期投资中心（有限合伙）	1,325.69
苏州工业园区涌望投资中心（有限合伙）	4,500.00
苏州工业园区惠科投资中心（有限合伙）	14,569.01
苏州聚明中泓方仁创业投资合伙企业（有限合伙）	12,000.00
宁波梅山保税港区璟航投资管理合伙企业(有限合伙)	5,000.00
苏州工业园区明晰股权投资合伙企业（有限合伙）	5,684.73
苏州工业园区新建元三期创业投资企业（有限合伙）	2,000.00
江苏捷泉元禾知识产权科创基金（有限合伙）	3,750.00
苏州工业园区中鑫恒祺股权投资合伙企业（有限合伙）	3,948.00
北京致道海淳科技合伙企业（有限合伙）	10,575.00
上海美丽境界欧洲并购基金(一期)合伙企业（有限合伙）	5,000.00
苏州工业园区致道慧湖创业投资合伙企业（有限合伙）	2,900.00
苏州聚明中正方源创业投资合伙企业（有限合伙）	4,500.00
武汉致道科创创业投资合伙企业（有限合伙）	5,900.00
苏州工业园区元禾原点叁号创业投资企业（有限合伙）	2,000.00
张家港市惠科股权投资合伙企业（有限合伙）	6,000.00
苏州姑苏古城保护与发展基金合伙企业（有限合伙）	1,800.00

被投资单位	账面价值
苏州工业园区致道科圃股权投资合伙企业（有限合伙）	4,900.00
苏州聚明中汇方势创业投资基金合伙企业（有限合伙）	6,000.00
苏州工业园区致道驰行企业管理中心（有限合伙）	2,149.38
苏州龙驹创合创业投资基金合伙企业（有限合伙）	600.00
湖南湘江上实盛世股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,900.00
苏州工业园区领军元睿金融科技基金合伙企业(有限合伙)	2,000.00
苏州中鑫康恒创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,500.00
苏州工业园区中鑫恒洵投资中心（有限合伙）	2,440.26
苏州工业园区中鑫恒湃投资中心（有限合伙）	1,559.74
华能太仓发电有限责任公司	8,184.23
华能（苏州工业园区）发电有限责任公司	6,344.67
苏州工业园区中鑫恒珮投资中心（有限合伙）	3,620.00
苏州工业园区中鑫恒珏投资中心（有限合伙）	4,020.00
无锡元禾重元优能创业投资基金合伙企业（有限合伙）	6,000.00
南网能创股权投资基金（广州）合伙企业（有限合伙）	1,616.16
苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司	11,305.01
<b>合计</b>	<b>202,452.24</b>

#### 按公允价值计量的可供出售金融资产主要明细

单位：万元

被投资单位	科目	2020 年末余额
江苏省广电有线信息网络股份有限公司	股数	6,439.97
	投资成本	1,484.31
	公允价值变动	19,832.01
	小计	21,316.31
江苏银行股份有限公司	股数	6,342.70
	投资成本	10,169.86
	公允价值变动	24,461.28
	小计	34,631.14
财通基金中鑫 1 号单一资产管理计划	股数	161.14
	投资成本	4,511.79
	公允价值变动	1,678.93
	小计	6,190.72
<b>合计</b>		<b>62,138.17</b>

#### 3) 长期股权投资

截至报告期各期末，不考虑上市公司的影响，发行人长期股权投资余额分别为 62,882.00 万元、65,858.04 万元、56,599.80 万元与 57,019.73 万元，占扣除上市公司后公司总资产的比例分别为 19.29%、17.75%、12.45%与 11.75%。

截至 2020 年末，其明细如下：

#### 2020 年末发行人扣除上市公司影响后长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	期末余额
<b>一、对子公司的投资</b>	
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	36,563.56
小计	36,563.56
<b>二、对联营企业的投资</b>	
苏州工业园区证券置业有限公司	630.29
苏州中鑫创新投资管理有限公司	2,484.35
中节能（苏州）环保科技产业园有限公司	9,618.10
江苏广融实业有限公司	3,747.92
苏州得尔达国际物流有限公司	-
苏州工业园区致道投资管理有限公司	309.73
苏州小马科技企业孵化有限公司	8.08
苏州中毓九鼎投资管理有限公司	73.88
苏州鼎旭投资管理有限公司	187.98
苏州保泽新能源发展有限公司	2,360.84
江苏中鑫吉达邦能源发展有限公司	126.73
江苏中溢科节能有限公司	400.14
苏州普逸新能源有限公司	88.20
小计	20,036.24
<b>合计</b>	<b>56,599.80</b>

## (2) 主要负债科目分析

### 1) 短期借款

截至报告期各期末，不考虑上市子公司的影响，发行人短期借款余额分别为 0.00 万元、32,000.00 万元、36,217.20 万元与 34,617.20 万元，占扣除上市子公司后公司总负债的比例分别为 0.00%、29.55%、20.19%与 16.75%，全部为信用借款。

### 2) 其他流动负债

截至报告期各期末，不考虑上市子公司的影响，发行人其他流动负债余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、23,578.25 万元与 50,021.65 万元，占扣除上市子公司后公司总负债的比例分别为 0.00%、0.00%、13.14%与 24.21%，主要为发行人本部在银行间市场发行的超短期融资券产品。

### 3) 应付债券

截至报告期各期末，不考虑上市子公司的影响，发行人应付债券余额分别为 40,000.00 万元、30,000.00 万元、50,000.00 万元与 50,000.00 万元，占扣除上

市子公司后公司总负债的比例分别为 58.85%、27.70%、27.87%与 24.20%，全部为发行人本部在银行间市场发行的中期票据产品。

#### 4、扣除上市公司影响后有息债务分析

截至 2021 年 3 月末，不考虑上市子公司的影响，发行人有息债务余额为 182,103.09 万元，具体情况如下：

单位：万元、%		
类别	金额	比例
短期借款	34,617.20	19.01
其他流动负债	50,000.00	27.46
一年内到期的非流动负债	30,000.00	16.47
长期借款	9,560.46	5.25
应付债券	50,000.00	27.46
长期应付款	7,925.43	4.35
合计	<b>182,103.09</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年 3 月末，不考虑上市子公司的影响，发行人有息债务品种结构如下：

单位：万元、%		
类别	金额	比例
银行借款	44,177.66	24.26
信用债券	130,000.00	71.39
其他融资	7,925.43	4.35
合计	<b>182,103.09</b>	<b>100.00</b>

#### 5、扣除上市公司影响后资产受限情况分析

截至 2020 年末，不考虑上市子公司的影响，发行人受限资产金额合计 9,973.03 万元，占扣除上市子公司后公司净资产的比例为 3.62%，主要由应收账款与固定资产构成，具体情况如下：

单位：万元		
项目	金额	受限制的原因
应收账款	516.32	银行借款质押、长期应付款质押
固定资产	9,456.71	银行借款抵押
合计	<b>9,973.03</b>	-

#### 6、扣除上市公司影响后资金拆借情况分析

不考虑上市子公司的影响，报告期内，发行人未发生过资金拆借现象，发行人本部制定了严格的资金管理制度，进行资金拆借需经公司总裁批准。

## (二) 对自身经营与偿债能力的分析

### 1、盈利能力分析

发行人本部是苏州市工业园区重要的国有资产投资与管理平台，以对外投资为主营业务，拥有丰富的市场化投资经验。本期债券的偿债资金将主要来源于发行人本部日常经营所产生的投资收益、净利润及投资活动产生的现金流入。2018年度-2020年度及2021年1-3月，发行人本部分别实现投资收益35,901.36万元、29,393.62万元、28,694.18万元和3,753.10万元；分别实现净利润26,869.00万元、20,355.69万元、20,910.56万元和2,993.15万元；投资活动产生的现金流入分别为74,547.08万元、36,644.56万元、36,941.82万元和3,649.45万元。发行人本部以股权投资为主营业务，经营情况良好，报告期内连续盈利，投资活动产生的现金流入充足。发行人较好的盈利能力及投资活动现金流入是偿还本期债券本金和利息的有力保障。

### 2、融资渠道分析

发行人本部财务状况较好，信贷记录优良，可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。截至2021年3月末，发行人本部获得的各家银行总授信额度为22.00亿元，其中已使用授信额度3.00亿元，未使用授信额度19.00亿元。发行人本部具有的未使用银行授信额度，能为本期债券的偿还提供一定的保障。

### 3、资产变现性分析

发行人本部为以股权投资为主营业务的投资控股型公司，资产主要由可供出售金融资产与长期股权投资构成。从母公司财务报表口径来看，截至2020年末，发行人可供出售金融资产余额为213,309.62万元，占总资产的比例为52.30%；发行人长期股权投资余额为129,063.88万元，占总资产的比例为31.64%。其中，可供出售金融资产部分变现性较好，在必要时，发行人可通过以公开、非公开的方式对外出售自身所持有的可供出售金融资产，以保障本期债券的还本付息工作。

### (三) 对主要被投资单位的分析

#### 1、一般企业

##### (1) 苏州工业园区邻里中心发展有限公司

苏州工业园区邻里中心发展有限公司成立于 1997 年 11 月 27 日，注册资本为 18,300.00 万元，注册地址为苏州工业园区启月街 198 号，法定代表人为谢易涵。经营范围：娱乐服务，住宿业，香烟零售，餐饮服务，预包装食品、散装食品零售（上述项目限分支机构经营）；商业房产租赁服务；物业管理；餐饮管理；洗衣服务，市场管理（上述两项限分支机构经营）；会务会展服务；文体活动；国内贸易；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（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）许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）截至募集说明书签署日，发行人持有苏州工业园区邻里中心发展有限公司 19.53% 的股份。

近三年末，该公司总资产分别为 219,538.20 万元、229,686.20 万元与 253,676.20 万元，净资产分别为 155,092.31 万元、158,251.48 万元与 158,558.60 万元。近三年，该公司分别实现营业收入 21,919.13 万元、19,147.70 万元与 20,938.30 万元，净利润 60,432.18 万元、3,159.17 万元与 266.90 万元。

##### (2) 苏州三星电子有限公司

苏州三星电子有限公司成立于 1995 年 4 月 21 日，注册资本为 9,483.01 万美元，注册地址为苏州工业园区苏虹东路 501 号，法定代表人为 HONGBIN LEE。经营范围：研发、制造和销售冰箱、微波炉、空调器、空气源热泵、洗衣机、压缩机、空气净化器、小家电等电器产品及相关零部件，安装调试所制造的产品；从事本公司生产产品的同类商品及其零部件、模具、空气净化器、吸尘器、LED 灯具的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）、技术咨询及相关业务。（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）截至募集说明书签署日，发行人持有苏州三星电子有限公司 11.72% 的股份。

近三年末，该公司总资产分别为 550,897.83 万元、555,711.28 万元与 601,269.78 万元，净资产分别为 348,685.49 万元、358,009.57 万元与 378,090.66 万元。近三年，该公司分别实现营业收入 1,168,846.09 万元、1,124,422.00 万元与 1,188,122.26 万元，净利润 19,213.71 万元、21,764.02 万元与 32,775.86 万元。

### (3) 中节能（苏州）环保科技产业园有限公司

中节能（苏州）环保科技产业园有限公司成立于 2009 年 5 月 15 日，注册资本为 24,538.86 万元，注册地址为苏州工业园区东长路 18 号，法定代表人为龚益飞。经营范围：房地产开发(取得资质后经营)。对新能源、再生能源、环保节能技术领域进行投资；利用自有资金对外投资；节能环保设备的开发、销售；节能环保技术的开发、咨询、技术转让；节能环保工程的设计、施工及管理；展览展示服务；销售：节能工程所需的设备及配件、建筑材料、金属材料；自有房屋租赁；产业园工业和公共设施开发经营。（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）截至募集说明书签署日，发行人持有中节能（苏州）环保科技产业园有限公司 26.27% 的股份。

近三年末，该公司总资产分别为 70,816.24 万元、72,898.42 万元与 58,191.99 万元，净资产分别为 37,689.03 万元、37,459.62 万元与 37,343.61 万元。近三年，该公司分别实现营业收入 25,046.41 万元、9,651.60 万元与 23,935.86 万元，净利润 2,676.53 万元、2,232.52 万元与 2,922.81 万元。

### (4) 江苏广融实业有限公司

江苏广融实业有限公司成立于 2008 年 12 月 30 日，注册资本为 3,000.00 万元，注册地址为苏州工业园区中新大道西 173 号，法定代表人为陈旭明。经营范围：网络器材与设备的开发、经营与销售；计算机软件开发、销售及服务；网络工程的投资咨询、设计、安装、施工及服务；高新技术项目的开发、咨询服务；国内贸易；自有房屋租赁；停车场管理。（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）截至募集说明书签署日，发行人持有江苏广融实业有限公司 44.00% 的股份。

近三年末，该公司总资产分别为 14,957.98 万元、14,545.30 万元与 14,075.62 万元，净资产分别为 7,734.04 万元、8,285.72 万元与 8,520.11 万元。近三年，该公司分别实现营业收入 2,346.52 万元、2,466.01 万元与 2,151.72 万元，净利润 771.72 万元、855.35 万元与 636.10 万元。

## 2、出资基金

### (1) 苏州聚明中泓方仁创业投资合伙企业（有限合伙）

苏州聚明中泓方仁创业投资合伙企业（有限合伙）成立于 2018 年 7 月 26 日，注册资本为 34,500.00 万元，注册地址为中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏虹东路 183 号东沙湖基金小镇 6 棱 303 室。经营范围：从事创业投资、投资管理，从事非证券类股权投资活动及相关咨询业务；项目投资；投资咨询；资产管理。（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）

该基金由发行人、河南科源产业投资基金合伙企业（有限合伙）、苏州工业园区生物产业发展有限公司、苏州工业园区创业投资引导基金管理中心等 17 家出资方共同出资设立，由苏州聚明投资管理合伙企业（有限合伙）担任执行事务合伙人，其中截至募集说明书签署日发行人持股比例为 23.92%。该基金主要投资于生物医药、创新医药、新型诊断、高端医疗器械等产业领域。

截至 2020 年末，该公司总资产为 63,690.82 万元，净资产为 63,686.24 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 16,508.63 万元，净利润 15,262.85 万元。

### (2) 北京致道海淳环境科技合伙企业（有限合伙）

北京致道海淳环境科技合伙企业（有限合伙）成立于 2019 年 10 月 25 日，注册资本为 10,500.00 万元，注册地址为北京市通州区朱家垡村西 900 号院 2 号楼 101 一层 1194。经营范围：技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。（下期出资时间为 2049 年 01 月 01 日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

该基金由发行人、苏州工业园区致道投资管理有限公司共同出资设立，由苏州工业园区致道投资管理有限公司担任执行事务合伙人，其中截至募集说明书签署日发行人持股比例为 99.99%。该基金主要投资于中国水环境集团专项基金。

截至 2020 年末，该公司总资产为 10,542.39 万元，净资产为 10,542.39 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-32.96 万元。

### (3) 苏州工业园区明昕股权投资合伙企业（有限合伙）

苏州工业园区明昕股权投资合伙企业（有限合伙）成立于 2019 年 1 月 21 日，注册资本为 12,150.00 万元，注册地址为苏州工业园区置业商务广场 1 棟 1601 室。经营范围：从事非证券类股权投资活动及相关咨询业务；项目投资；投资咨询；投资管理；资产管理。（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）

该基金由发行人、苏州元禾控股股份有限公司、苏州广电投资有限公司、苏州工业园区致道投资管理有限公司等 8 家出资方共同出资设立，由苏州工业园区致道投资管理有限公司担任执行事务合伙人，其中截至募集说明书签署日发行人持股比例为 39.41%。该基金主要投资于新能源、先进制造、大健康等产业领域。

截至 2020 年末，该公司总资产为 13,921.47 万元，净资产为 13,894.17 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 404.92 万元。

### (4) 苏州工业园区惠科投资中心（有限合伙）

苏州工业园区惠科投资中心（有限合伙）成立于 2018 年 1 月 5 日，注册资本为 38,235.00 万元，注册地址为苏州工业园区苏虹东路 183 号东沙湖股权投资中心 14 栋 424 室。经营范围：实业投资，从事非证券股权投资活动及相关咨询业务。（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）

该基金由发行人、华泰证券（上海）资产管理有限公司、天津聚顺投资管理有限公司、中信聚信（北京）资本管理有限公司等 15 家出资方共同出资设立，

由天津聚顺投资管理有限公司担任执行事务合伙人，其中截至募集说明书签署日发行人持股比例为 39.23%。该基金主要投资于军民融合、高端制造以及智能制造等产业领域。

截至 2020 年末，该公司总资产为 35,786.64 万元，净资产为 35,771.76 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-713.10 万元。

#### (5) 张家港市惠科股权投资合伙企业（有限合伙）

张家港市惠科股权投资合伙企业（有限合伙）成立于 2019 年 12 月 18 日，注册资本为 21,000.00 万元，注册地址为张家港市杨舍镇张杨公路悦丰大厦 802 室。经营范围：利用自有资金从事股权投资、实业投资，投资咨询。

该基金由发行人、张家港市悦丰金创投资有限公司、安信证券投资有限公司、天津聚乾投资管理有限公司等 6 家出资方共同出资设立，由天津聚顺投资管理有限公司担任执行事务合伙人，其中截至募集说明书签署日发行人持股比例为 25.00%。该基金主要投资于军民融合、高端制造以及智能制造等产业领域。

截至 2020 年末，该公司总资产为 33,475.25 万元，净资产为 26,973.18 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-526.82 万元。

### 3、上市公司

#### (1) 江苏银行股份有限公司

江苏银行股份有限公司成立于 2007 年 1 月 24 日，注册资本为 1,154,445.00 万元人民币，注册地址为南京市中华路 26 号，法定代表人为夏平。经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券、承销短期融资券；买卖政府债券、金融债券、企业债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务、代客理财、代理销售基金、代理销售贵金属、代理收付和保管集合资金信托计划；提供保险箱业务；办理委托存贷款业务；从事银行卡业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；结售汇、代理远期结售汇；国际结算；自营及代客外汇买卖；同业外汇拆借；买卖或代理买

卖股票以外的外币有价证券；资信调查、咨询、见证业务；网上银行；经银行业监督管理机构和有关部门批准的其他业务。（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）

江苏银行股份有限公司于 2016 年 8 月 2 日在 A 股上市（股票简称：江苏银行，股票代码：600919.SH），截至报告期末，该公司共流通 14,655,365,558 股，每股价格为 6.47 元，总市值 9,555,936.27 万元。

近三年末，该公司总资产分别为 192,582,321.40 万元、206,505,838.70 万元与 233,789,291.40 万元，净资产分别为 12,450,492.60 万元、13,643,592.10 万元与 18,207,927.30 万元。近三年，该公司分别实现营业收入 3,522,398.80 万元、4,497,401.40 万元与 5,202,609.50 万元，净利润 1,326,250.80 万元、1,495,977.90 万元与 1,561,974.30 万元。

## （2）江苏省广电有线信息网络股份有限公司

江苏省广电有线信息网络股份有限公司成立于 2008 年 7 月 10 日，注册资本为 500,071.77 万元人民币，注册地址为南京市江东中路 222 号南京市奥体体育科技中心六楼，法定代表人为姜龙。经营范围：第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定电话声讯服务、移动网和固定网信息服务），第二类增值电信业务中的因特网接入服务业务。（以上经营范围按增值电信业务经营许可证所列业务覆盖范围经营）广播电视传输网络建设、改造、经营、维护和管理，广播电视台的频道集成及传输，广播电视台及信息网络技术开发、咨询、服务，广播电视台设备及信息设备代理、销售及租赁，对广播、电影、电视、信息、传媒等产业进行投融资及其管理。（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）

江苏省广电有线信息网络股份有限公司于 2015 年 4 月 28 日在 A 股上市（股票简称：江苏有线，股票代码：600959.SH），截至报告期末，该公司共流通 4,527,241,146 股，每股价格为 3.12 元，总市值为 1,560,223.92 万元。

近三年末，该公司总资产分别为 3,223,002.30 万元、3,258,261.71 万元与 3,371,349.06 万元，净资产分别为 2,221,752.69 万元、2,233,340.38 万元与

2,236,321.24 万元。近三年，该公司分别实现营业收入 788,497.72 万元、765,025.36 万元与 734,466.86 万元，净利润 80,146.11 万元、37,510.12 万元与 21,458.20 万元。

#### （四）对上市公司控制力及股权质押情况分析

发行人上市子公司中新集团为苏州工业园区开发主体，由发行人与 SINGAPORE—SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD 分别代表中国、新加坡两国政府出资设立，在中新集团公开上市后，双方持股比例有所稀释。截至报告期末，发行人对中新集团持股比例为 46.80%，为中新集团第一大股东；SINGAPORE—SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD 对中新集团持股比例为 25.20%，为中新集团第二大股东，但作为外资出资主体，较少直接参与中新集团的经营与决策事项；中新集团其余股东持股比例均未超过 10%且较为分散，不存在能够构成一致行动人的情况。因此，考虑到中新集团的公司设立背景、股权总体结构及实际经营情况，发行人对中新集团具有较高的控制力。

截至报告期末，发行人所持有的中新集团股权不存在质押情况。

#### （五）上市公司分红情况分析

##### 1、子公司分红政策

根据发行人上市子公司中新集团所制定的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司章程》，其股利分配政策为：

###### （1）利润分配原则

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

###### （2）利润分配方式

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

(3) 采取股票方式分配股利的条件

- 1) 公司经营情况良好；
- 2) 因公司股票价格与公司股本规模不匹配或者公司有重大投资计划或重大现金支出、公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，以股票方式分配股利有利于公司和股东整体利益；
- 3) 公司的现金分红符合有关法律法规及本章程的规定。

(4) 现金分红的条件

- 1) 公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；
- 2) 审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；
- 3) 公司在下一会计年度无重大投资计划或重大现金支出等特殊情况发生；

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

(5) 现金分红的比例

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

## 2、报告期内实际分红情况

发行人子公司中新集团于 2019 年 12 月 20 日在上海证券交易所上市，其在报告期内的实际分红情况具体如下：

### (1) 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。

## (2) 2019 年度

2020 年 5 月 8 日，中新集团 2019 年度股东大会审议通过了《中新集团 2019 年度利润分配预案》，以 2019 年 12 月 31 日总股本 1,498,890,000 股为分配基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.20 元（含税），共计分配现金股利人民币 32,975.58 万元（含税）。本年度不送红股也不实施资本公积金转增股本。

## (3) 2020 年度

2021 年 5 月 7 日，中新集团 2020 年度股东大会审议通过了《中新集团 2020 年度利润分配预案》，以 2020 年 12 月 31 日公司总股本 1,498,890,000 股为分配基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.62 元（含税），共计分配现金股利人民币 39,270.92 万元（含税）。本年度不送红股也不实施资本公积金转增股本。

## (4) 2021 年 1-3 月

2021 年 1-3 月，中新集团未进行分红。

## （六）申报安排可行性的分析

在不考虑上市子公司的情况下，报告期内发行人的投资收益、净利润以及投资性活动现金流入情况也均保持了一定规模，能够为本期债券的本息偿付工作提供一定支持，同时，目前发行人为苏州工业园区主要的国有资产投资与管理主体，所处的区域经济环境与政策支持条件均较好，主营业务对外投资业务拥有丰富的市场化经验，具有可持续性，且在未来有可能呈现规模扩大的趋势。综上所述，本期债券拟募集资金 5.5 亿元，扣除发行费用后，拟将不低于 70% 的募集资金用于碳中和项目的建设、运营以及偿还、兑付前期募投项目投入的自筹资金或形成的有息负债等；拟将不超过 30% 的募集资金用于补充流动资金与偿还有息债务。以上总体安排具备可行性与合理性。

## 第五节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人历次主体信用评级情况如下：

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2018 年 7 月出具《苏州工业园区股份有限公司 2018 年度第一期中期票据信用评级报告》（信评委函字[2018]1053D 号），评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2020 年 3 月出具《苏州中方财团控股股份有限公司 2020 年度第一期中期票据信用评级报告》（信评委函字[2019]1998D 号），评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

报告期内，发行人主体评级未发生变动。

### 二、信用评级报告的主要事项

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 7 月出具的《苏州中方财团控股股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行碳中和绿色公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字[2020]4082D 号），发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，对本期债券信用等级评定为 AAA。

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

评级机构给予本期债券 AAA 债项信用等级，给予公司 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司评定本期债券信用级别为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

##### 1、正面

(1) 苏州工业园区经济总量稳定增长，区域投资环境良好。2020年，苏州工业园区实现地区生产总值2,907.09亿元，同比增长6.0%。当年苏州工业园区在国家级经济技术开发区综合发展水平考核中蝉联第一，区域投资环境良好。

(2) 公司地位重要，竞争优势突出。苏州工业园区作为中新两国政府间的重要合作项目，是国内唯一集工业园区和经济技术开发区为一体的经济实体，享有多项具有唯一性的特殊政策。公司作为苏州工业园建设的中方投资主体，旗下的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”）于2019年12月成功上市，系国内首个获批上市的国家级经开区开发运营主体，整体竞争优势明显。

(3) 盈利能力较强。公司园区土地开发和房地产开发及经营业务获利能力良好，利润贡献程度较高。此外，公司长期股权投资对象包括园区内的天然气、水务和热电等公用事业及东吴证券等金融企业，较为优质，每年可为公司提供良好的投资收益，公司整体盈利能力较好。

(4) 财务杠杆水平较低，且债务期限结构较为合理。公司自有资本实力逐步增强，财务杠杆整体处于较低水平，且资产负债率呈波动下降趋势。同时，公司积极调整债务期限结构，近三年及一期短期债务占总债务的比重分别为39.50%、39.03%、34.16%和32.76%，逐年下降，债务期限结构更趋合理。

## 2、关注

(1) 公司未来面临较大的资本支出需求。截至2021年3月末，公司园区土地开发业务在建项目尚需投入218.57亿元，项目资金平衡方式以自筹为主，未来面临较大的资本支出压力。

(2) 债务规模持续扩大，短期面临一定偿付压力。近三年及一期，公司总债务规模分别为30.23亿元、47.29亿元、65.86亿元和73.82亿元，呈快速增长态势。截至2021年3月末，公司近两年内到期债务规模合计33.48亿元，或面临一定短期偿债压力。

(3) 宏观政策变动风险。公司核心业务园区土地开发业务与政府合作较为紧密，资源整合复杂程度较高。中诚信国际关注国家宏观政策的变化对公司未来业务开展造成的影响。

### (三) 跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（[www.cxxi.com.cn](http://www.cxxi.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、其他重要事项

报告期内，发行人不存在其他重要事项。

### 四、发行人的资信情况

#### (一) 发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至2021年3月末，公司银行授信情况如下：

单位：万元

授信银行	授信额度	已用授信额度	未使用授信额度
交通银行	10,000.00	-	10,000.00
中信银行	27,100.00	17,362.00	9,738.00
工商银行	43,000.00	12,000.00	31,000.00
宁波银行	55,000.00	500.00	54,500.00
浦发银行	92,740.00	31,125.00	61,615.00
建设银行	96,000.00	32,969.92	63,030.08
招商银行	105,000.00	78,000.00	27,000.00
舒城农商行	9,000.00	3,914.00	5,086.00
南京银行	10,000.00	579.00	9,421.00
江苏银行	26,575.00	5,388.00	21,187.00
中国银行	83,962.00	47,007.67	36,954.33
农业银行	80,000.00	-	80,000.00
民生银行	30,000.00	-	30,000.00
星展银行	25,000.00	-	25,000.00
浙商银行	15,000.00	-	15,000.00
上海银行	650,000.00	338,722.67	311,277.33
苏州银行	30,000.00	-	30,000.00
光大银行	105,000.00	500.00	104,500.00
平安银行	100,000.00	-	100,000.00
东亚银行	8,000.00	-	8,000.00
大华银行	30,000.00	-	30,000.00
广发银行	50,000.00	10,000.00	40,000.00
北京银行	2,580.00	1,337.00	1,243.00
合计	1,683,957.00	579,405.26	1,104,551.74

## (二) 企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，企业及主要子公司不存在债务违约记录。

## (三) 企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至报告期末，发行人及其并表子公司存续的债务融资工具以及偿还情况

如下，所有债务均按时还本付息，并未发生逾期或未偿付现象：

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模(亿元)	发行利率	债券余额(亿元)	存续及偿还情况
1	18苏工业园MTN001	2018/8/30	-	2021/9/3	3年	3.00	4.43%	3.00	存续且正常偿还
2	20中方财团MTN001	2020/3/26	-	2023/3/26	3年	5.00	3.24%	5.00	存续且正常偿还
3	20中方财团SCP002	2020/9/1	-	2021/4/30	180天	2.00	2.50%	2.00	存续且正常偿还

4	21 中方财团 SCP001	2021/3/8	-	2021/8/20	163 天	3.00	3.10%	3.00	存续且正 常偿还
	债务融资工具小计	-	-	-	-	<b>13.00</b>	-	-	-
	合计	-	-	-	-	<b>13.00</b>	-	-	-

#### (四) 发行人尚未发行的各债券品种额度

截至募集说明书出具日，发行人有已注册未发行的超短期融资券额度 2.00 亿元。

#### (五) 最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，不存在严重违约现象。

#### (六) 本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券发行规模为不超过 5.5 亿元人民币，截至 2021 年 3 月末，发行人净资产 182.43 亿元。本期发行后发行人累计公开发行公司债券余额为 5.5 亿元，占最近一期净资产的 3.01%。

### 五、报告期主要偿债指标

财务指标	2021 年 1-3 月 /3 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率（倍）	2.07	1.93	1.94	1.41
速动比率（倍）	0.88	0.82	0.99	0.54
资产负债率（%）	41.86	41.91	39.41	48.82
EBITDA（亿元）	-	27.32	26.47	23.08
EBITDA 利息倍数 (倍)	-	8.71	14.24	12.89
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：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=总负债/总资产\*100%；

EBITDA=利润总额+利息支出+固定资产折旧+摊销；

EBITDA 利息倍数=EBITDA/ (资本化利息+利息支出);

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额\*100%;

利息偿付率=实际支付利息/应付利息\*100%。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件内容

- (一) 发行人最近三年财务报告及审计报告和最近一期财务报告;
- (二) 主承销商出具的核查意见;
- (三) 法律意见书;
- (四) 资信评级报告;
- (五) 债券持有人会议规则;
- (六) 债券受托管理协议;
- (七) 证监会注册发行文件;
- (八) 其他文件。

### 二、备查文件查阅地点及查询网站

投资者可以在本期债券存续期内到上海证券交易所网站专区或下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：苏州中方财团控股股份有限公司

联系人：吴珺

联系地址：苏州工业园区旺墩路 158 号新能大厦 20F

联系电话：0512-66609680

邮政编码：215000

(二) 牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司

联系人：闫星星、崔溯雪、刘胜利

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-86451365

邮政编码：100010

(三) 联席主承销商：东吴证券股份有限公司

联系人：贝一飞、汤佳伟、朱齐安、邱添、任越

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 1601 室

联系电话：0512-62938667

邮政编码：215021

(四) 联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系人：邹海、王文龙、扶湛、王潇野、王楚豪

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系电话：021-38677931

邮政编码：200041