

证券代码：601512

证券简称：中新集团

公告编号：2022-002

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

公司债券发行预案公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、关于公司符合发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，经对照自查，公司董事会认为本公司符合现行公司债券政策和面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者（以下简称“专业投资者”）公开发行公司债券条件的各项规定，具备向专业投资者公开发行公司债券的资格。

二、本次发行概况

（一）发行规模及票面金额

本次发行的公司债券规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），具体发行规模提请股东大会授权董事会并由董事会授权董事长，根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。本次债券票面金额为人民币 100 元。

（二）债券利率及其确定方式

本次债券为固定利率债券，债券票面利率由发行人与主承销商按市场情况确定。

（三）债券期限

本次债券期限不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。具体期限及品种提请股东大会授权董事会并由董事会授权董事长在发行前根据相关规定、市场情况和公司资金需求情况确定。

（四）发行方式

本次债券在批文有效期内，以一次或分期形式通过上海证券交易所向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者公开发行。本次发行的公司债券不向公司股东优

先配售。

(五) 担保情况

本次债券的增信安排提请股东大会授权董事会并由董事会授权董事长依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定确定。

(六) 赎回条款或回售条款

本次发行的公司债券是否涉及赎回条款、回售条款以及相关条款的具体内容提请股东大会授权董事会并由董事会授权董事长确定。

(七) 公司的资信情况、偿债保障措施

公司最近三年资信情况良好。在偿债保障措施方面，如本次债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，公司可采取如下保障措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

(八) 本次的承销方式、上市安排、决议有效期等

本次债券由主承销商以余额包销方式承销。本次债券发行后将申请在上海证券交易所上市交易。有效期为 24 个月，自股东大会批准之日起算。如公司已在上述授权有效期内取得监管部门关于本次发行的批准、许可或注册的，则公司可在该等批准、许可或注册确认的有效期内完成本次发行，上述决议有效期延续到该等发行完成之日止。

(九) 关于本次发行公司债券的授权事项

为合法、高效的开展公司本次公司债券发行工作，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》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》的有关规定，公司董事会拟提请公司股东大会授权董事会并由董事会授权董事长从维护公司利益最大化的原则出发，办理与本次债券发行、上市相关全部事宜，包括但不限于：

- 1、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，修订、调整及实施本次债券发行的具体方案、具体条款，包括但不限于确定具体债券发行规模、发行方式、债券期限及品种、债券利率或利率确定方式、发行时间、发行对象、是否设置

发行人上调票面利率选择权、是否设置回售条款或赎回条款、评级安排、具体申购安排、还本付息的期限和方式、增信方案、是否分期发行及发行期数和各期发行规模、偿债保障措施、交易场所、在股东大会批准范围内确定募集资金的具体使用等与本次公司债券发行、上市有关的全部事宜；

2、制定、批准、签署、修改、公告与公司债券有关的各项法律文件，并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充、修改或调整；

3、选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

4、如监管部门对发行公司债券的意见或政策发生变化，或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新审议的事项外，对与公司债券有关的事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续进行公司债券的发行工作；

5、办理公司债券申报及上市的相关事宜；

6、决定聘请参与公司债券必要的中介机构，并决定其费用；

7、办理本次公司债券的还本付息等事项；

8、设立本次公司债券的募集资金专项账户；

9、在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，办理与本次公司债券发行申报、发行、挂牌等有关的其他事项。

上述授权有效期自本次发行股东大会决议失效或自股东大会批准本次发行之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、发行的人简要财务会计信息

(一) 本公司最近三年及一期合并范围变化情况

1、2021年1-9月份本公司合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变化情况	变动原因
1	中新和顺环保（江苏）有限公司	新纳入	收购
2	苏州中新园创一期股权投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	新设立
3	中新苏州工业园区私募基金管理有限公司	新纳入	新设立
4	中新南通海门循环经济产业发展有限公司	新纳入	新设立
5	中新国际商务合作中心私人有限公司	新纳入	新设立
6	中新曜昂环境修复（江苏）有限公司	不再纳入	出售转让

2、2020年度本公司合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变化情况	变动原因
1	中新联科环境科技（安徽）有限公司	新纳入	收购
2	山东科臻科技有限公司	新纳入	收购
3	中新苏州工业园区产业投资有限公司	新纳入	新设立

3、2019 年度本公司合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变化情况	变动原因
1	修武县亿美公共亮化管理有限公司	新纳入	收购
2	诸城市绿洲再生资源科技有限公司	新纳入	增资扩股
3	苏州吴中新置地有限公司	不再纳入	出售转让
4	常熟市和瑞房地产开发有限公司	不再纳入	出售转让
5	苏州吴江中新工程项目管理有限公司	不再纳入	注销
6	张家港中新工程项目管理有限公司	不再纳入	注销
7	苏州华之相企业服务有限公司	不再纳入	注销

4、2018 年度本公司合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变化情况	变动原因
1	中新乐余（张家港）新城镇开发有限公司	不再纳入	注销
2	江苏苏宿中新市政工程有限公司	不再纳入	注销
3	苏州工业园区华园恒升置业有限公司	不再纳入	注销
4	苏州工业园区华园东方置业有限公司	不再纳入	注销

（二）本公司最近三年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

1、本公司最近三年及一期合并财务报表

（1）合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	359,609.59	391,651.37	559,468.46	323,466.09
交易性金融资产	2,528.78	3,619.72	-	-
应收票据及应收账款	54,205.08	98,344.88	38,996.45	20,805.02
其中：应收票据	172.72	105.00	160.00	125.00
应收账款	54,032.36	98,239.88	38,836.45	20,680.02
预付款项	4,098.50	1,819.33	983.33	1,396.42

其他应收款	9,773.05	16,593.32	30,749.04	122,128.39
其中：应收利息	12.89	902.79	26.78	9.02
存货	1,014,939.84	872,244.80	687,710.57	894,747.30
合同资产	43,518.99	37,962.47	-	-
一年内到期的非流动资产	1,349.43	1,573.16	1,161.59	13,536.65
其他流动资产	14,231.66	15,975.56	16,497.94	26,858.09
流动资产合计	1,504,254.91	1,439,784.61	1,335,567.38	1,402,937.96
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	13,024.05
其他非流动金融资产	142,519.38	67,952.23	25,008.65	-
长期应收款	61,769.00	33,750.55	22,865.18	21,832.05
长期股权投资	304,694.00	287,963.75	277,606.91	345,864.82
投资性房地产	419,044.89	457,031.38	385,518.21	241,573.88
固定资产	153,066.77	143,389.94	118,822.03	132,467.91
在建工程	93,674.23	70,013.82	89,109.86	26,094.37
无形资产	19,443.58	17,327.24	16,036.84	18,223.04
商誉	16,614.51	5,291.57	1,369.87	-
长期待摊费用	175.15	199.39	174.28	239.79
递延所得税资产	35,079.14	39,753.98	36,579.51	50,457.24
其他非流动资产	30,199.67	12,128.59	4,330.55	1,198.80
非流动资产合计	1,276,280.32	1,134,802.44	977,421.89	850,975.95
资产总计	2,780,535.23	2,574,587.05	2,312,989.27	2,253,913.90
流动负债：				
短期借款	110,454.54	97,621.48	88,586.08	70,500.00
应付票据及应付账款	160,335.25	176,335.39	176,523.99	197,198.01
其中：应付票据	-	86.46	-	-
应付账款	160,335.25	176,248.93	176,523.99	197,198.01
预收款项	8,099.33	8,433.05	87,457.42	353,975.76
合同负债	134,563.40	99,078.15	-	-
应付职工薪酬	14,726.23	15,991.58	15,400.06	15,013.19
应交税费	42,620.50	60,388.37	57,446.26	63,431.08
其他应付款	196,965.96	188,883.74	181,302.52	258,479.97
其中：应付利息	-	290.51	-	367.45
应付股利	1,513.24	1,441.91	214.80	-
一年内到期的非流动负债	17,221.53	24,047.01	51,044.94	48,766.67
其他流动负债	8,239.95	8,507.35	7,122.81	7,497.51
流动负债合计	693,226.68	679,286.12	664,884.08	1,014,862.19
非流动负债：				
长期借款	478,241.17	371,430.26	251,504.48	141,817.33
递延所得税负债	6,432.60	5,107.47	3,221.92	--
递延收益	10,778.64	10,554.71	16,553.76	16,140.20
其他非流动负债	8,954.71	7,869.18	-	-

非流动负债合计	504,407.12	394,961.61	271,280.16	157,957.53
负债合计	1,197,633.80	1,074,247.74	936,164.24	1,172,819.72
所有者权益				
实收资本（或股本）	149,889.00	149,889.00	149,889.00	134,900.00
资本公积	123,399.33	123,399.33	123,399.33	2,188.33
其他综合收益	-398.70	-131.81	236.70	222.10
盈余公积	56,450.12	56,450.12	44,920.55	39,775.06
未分配利润	847,646.75	775,582.40	695,262.82	587,333.43
归属于母公司所有者权益合计	1,176,986.49	1,105,189.04	1,013,708.39	764,418.91
少数股东权益	405,914.94	395,150.28	363,116.64	316,675.27
所有者权益合计	1,582,901.43	1,500,339.32	1,376,825.03	1,081,094.18
负债和所有者权益总计	2,780,535.23	2,574,587.05	2,312,989.27	2,253,913.90

（2）合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	260,070.50	341,411.36	531,078.45	345,878.52
营业收入	260,070.50	341,411.36	531,078.45	345,878.52
二、营业总成本	132,963.97	154,631.53	417,923.49	248,340.03
营业成本	101,177.24	122,250.37	338,021.79	202,896.06
税金及附加	9,472.26	4,989.21	45,632.10	14,035.36
销售费用	682.13	689.84	9,532.75	6,650.47
管理费用	17,367.44	24,458.01	24,310.03	23,159.94
研发费用	881.60	626.74	346.70	309.28
财务费用	3,383.29	1,617.36	80.13	2,521.23
其中：利息费用	-	10,074.00	3,396.91	5,634.72
减：利息收入	-	8,331.03	3,636.31	3,461.25
加：其他收益	6,017.42	6,988.20	6,168.92	6,870.98
投资收益	21,642.53	23,420.35	78,756.97	50,625.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,598.62	20,479.42	40,254.20	44,152.64
公允价值变动净收益	15,931.28	383.25	-962.48	
资产减值损失	204.34	-6,298.07	-7,596.93	-1,232.32
信用减值损失	1,176.94	-3,305.28	-821.73	
资产处置收益	-1.24	-4.81	1,328.43	298.58
三、营业利润	172,077.79	207,963.47	190,028.14	155,333.82
加：营业外收入	516.27	562.15	318.07	18,908.29
减：营业外支出	101.04	713.09	258.33	180.00
四、利润总额	172,493.02	207,812.54	190,087.88	174,062.11
减：所得税	34,423.91	45,940.42	35,645.89	30,599.96
五、净利润	138,069.11	161,872.12	154,442.00	143,462.16
减：少数股东损益	26,733.84	31,125.26	46,090.72	45,646.24

归属于母公司所有者的净利润	111,335.26	130,746.85	108,351.28	97,815.92
加：其他综合收益	266.89	-	14.60	-8.72
六、综合收益总额	138,336.00	161,503.61	154,456.59	143,453.43
减：归属于少数股东的综合收益总额	26,733.84	31,125.26	46,090.72	45,646.24
归属于母公司普通股股东综合收益总额	111,602.16	130,378.34	108,365.87	97,807.20
七、每股收益：				
基本每股收益	0.74	0.87	0.80	0.73
稀释每股收益	0.74	0.87	0.80	0.73

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	346,113.31	310,279.11	383,832.60	427,022.65
收到其他与经营活动有关的现金	41,064.71	56,720.69	67,099.12	51,750.54
经营活动现金流入小计	387,178.03	366,999.80	450,931.72	478,773.18
购买商品、接受劳务支付的现金	198,111.33	313,501.61	440,912.95	191,911.78
支付给职工以及为职工支付的现金	30,381.63	37,460.08	35,092.72	33,920.75
支付的各项税费	61,883.07	57,358.86	92,014.39	83,884.87
支付其他与经营活动有关的现金	38,944.09	42,845.60	51,284.31	43,686.29
经营活动现金流出小计	329,320.11	451,166.16	619,304.38	353,403.70
经营活动产生的现金流量净额	57,857.92	-84,166.36	-168,372.66	125,369.49
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	21,981.71	44,938.59	270,523.30	110,635.05
取得投资收益收到的现金	8,970.64	16,717.77	18,778.61	43,853.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.75	83.71	9,189.77	578.53
投资活动现金流入小计	30,956.10	61,740.07	298,491.68	155,067.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,505.04	81,177.12	80,372.29	41,495.49
投资支付的现金	89,038.19	92,415.66	56,886.46	88,587.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	16,993.97	12,149.58	23.37	
支付其他与投资活动有关的现金	15.88	-	1,584.15	
投资活动现金流出小计	166,553.07	185,742.36	138,866.27	130,082.56
投资活动产生的现金流量净额	-135,596.98	-124,002.29	159,625.41	24,984.62
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	15,984.70	23,749.83	169,491.54	10,268.24
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	15,984.70	23,749.83	31,695.82	10,268.24
取得借款收到的现金	212,771.75	293,643.36	302,990.01	189,964.02

筹资活动现金流入小计	228,756.45	317,393.19	472,481.55	200,232.26
偿还债务支付的现金	92,896.80	202,206.57	180,116.45	295,988.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	91,382.02	80,732.75	51,440.29	48,746.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	26,424.98	36,425.72	35,131.07
支付其他与筹资活动有关的现金	-	544.81	1,797.13	16,540.93
筹资活动现金流出小计	184,278.82	283,484.13	233,353.86	361,275.42
筹资活动产生的现金流量净额	44,477.64	33,909.06	239,127.69	-161,043.16
四、汇率变动对现金的影响	-	9.15	1.65	1.52
五、现金及现金等价物净增加额	-33,261.43	-174,250.44	230,382.09	-10,687.53
加：期初现金及现金等价物余额	376,072.78	550,323.22	319,941.13	330,628.65
六、期末现金及现金等价物余额	342,811.35	376,072.78	550,323.22	319,941.13

2、本公司最近三年及一期母公司财务报表

(1) 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	63,471.98	60,726.69	185,043.08	60,074.08
应收票据	-	-	-	-
应收账款	16,553.00	12,175.23	10,154.03	9,489.38
预付款项	194.98	181.63	101.53	193.63
其他应收款	8,883.71	9,470.53	7,247.25	6,427.00
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	227,129.73	218,670.57	206,643.17	314,839.87
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	1,098.52	1,343.73	1,161.59	1,374.20
其他流动资产	2,709.33	4,116.15	2,373.97	1,486.77
流动资产合计	320,041.25	306,684.53	412,724.62	393,884.93
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	3,708.00
长期应收款	60,693.44	19,188.95	20,670.46	21,832.05
长期股权投资	415,911.86	367,845.48	326,400.13	335,881.60
其他非流动金融资产	88,098.16	38,177.26	2,808.31	-
投资性房地产	294,723.02	349,407.33	311,729.03	167,939.80
固定资产	11,150.98	11,485.82	11,905.82	12,405.99
在建工程	14,119.67	5,974.68	30,626.19	10,870.29
无形资产	2,153.75	2,191.61	2,264.22	2,356.04

长期待摊费用	16.23	17.05	18.15	19.25
递延所得税资产	13,717.65	18,286.64	19,428.23	20,296.33
其他非流动资产	21,900.00	10,000.00	-	-
非流动资产合计	922,484.76	822,574.82	725,850.53	575,309.34
资产总计	1,242,526.01	1,129,259.35	1,138,575.15	969,194.27
流动负债：				
短期借款	101,000.00	88,091.73	88,586.08	70,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付账款	25,285.56	30,264.56	33,327.01	42,668.67
预收款项	5,670.41	6,473.20	8,454.03	17,948.18
合同负债	69.32	3,281.19	-	-
应付职工薪酬	3,132.39	4,191.87	4,127.18	4,096.29
应交税费	17,101.45	16,351.02	16,221.69	18,190.54
其他应付款	140,738.29	150,099.18	189,399.83	177,308.71
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
一年内到期的非流动 负债	14,000.00	6,034.47	23,125.82	21,000.00
其他流动负债	3,952.90	2,975.82	2,699.79	2,796.92
流动负债合计	310,950.31	307,763.05	365,941.42	354,009.31
非流动负债：				
长期借款	8,000.00	19,000.00	51,900.00	82,090.00
递延收益	397.12	415.46	439.91	479.24
递延所得税负债	-	-	150.77	-
其他非流动负债	510.93	510.93	544.99	692.31
非流动负债合计	8,908.05	19,926.39	53,035.68	83,261.55
负债合计	319,858.36	327,689.44	418,977.10	437,270.86
所有者权益：				
实收资本（或股本）	149,889.00	149,889.00	149,889.00	134,900.00
资本公积	156,558.72	156,558.72	156,558.72	35,347.72
其他综合收益	-346.19	-106.44	241.84	222.10
盈余公积	56,450.12	56,450.12	44,920.55	39,775.06
未分配利润	560,115.99	438,778.51	367,987.94	321,678.54
所有者权益合计	922,667.65	801,569.91	719,598.05	531,923.42
负债和所有者权益总 计	1,242,526.01	1,129,259.35	1,138,575.15	969,194.27

(2) 母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	110,468.35	128,540.22	107,396.10	78,465.62

减：营业成本	18,429.21	24,549.76	64,282.77	37,603.74
税金及附加	5,350.88	5,947.88	8,414.22	7,814.31
销售费用	0.87	17.70	3,219.22	2,660.24
管理费用	3,514.41	6,105.70	6,101.06	5,695.67
财务费用	4,276.42	6,405.29	8,462.66	11,014.07
其中：利息费用	7,101.31	7,577.88	8,558.03	15,610.48
利息收入	1,059.84	987.27	327.83	400.01
加：其他收益	55.59	72.28	74.31	29.17
投资收益（损失以“-”号填列）	93,551.61	54,111.63	40,474.04	75,664.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,215.96	3,214.55	893.76	-984.52
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13,908.21	591.95	-1,253.69	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,605.72	-473.28	-311.77	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3,833.51	-1,507.74	34.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
二、营业利润	184,806.25	135,982.94	54,391.31	89,405.53
加：营业外收入	122.07	367.12	133.14	73.20
减：营业外支出	19.95	108.99	125.44	55.39
三、利润总额	184,908.37	136,241.07	54,399.00	89,423.34
减：所得税费用	24,299.96	20,945.36	2,944.11	3,477.94
四、净利润	160,608.40	115,295.72	51,454.90	85,945.40
（一）持续经营净利润	160,608.40	115,295.72	51,454.90	85,945.40
五、其他综合收益的税后净额		-348.28	19.74	-8.72
六、综合收益总额	160,608.40	114,947.44	51,474.64	85,936.68

（3）母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	105,646.71	134,294.02	103,688.23	89,594.89
收到其他与经营活动有关的现金	5,056.20	17,908.81	14,563.32	12,091.31
经营活动现金流入小计	110,702.91	152,202.83	118,251.55	101,686.20
购买商品、接受劳务支付的现金	8,445.79	22,054.74	84,091.79	63,107.17
支付给职工及为职工支付的现金	8,928.32	9,857.29	10,087.88	8,818.64
支付的各项税费	25,115.37	31,042.13	17,773.33	17,388.02
支付其他与经营活动有关的现金	8,318.69	15,479.32	14,104.82	14,984.61
经营活动现金流出小计	50,808.18	78,433.47	126,057.82	104,298.44
经营活动产生的现金流量净额	59,894.73	73,769.36	-7,806.27	-2,612.24
二、投资活动产生的现金流量：				

收回投资收到的现金	16,900.00	-	59,928.32	1,630.00
取得投资收益收到的现金	88,303.59	51,137.29	34,539.75	77,299.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.97	5.55	23.18	0.05
投资活动现金流入小计	105,207.56	51,142.84	94,491.25	78,929.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,754.31	27,689.54	32,662.84	18,202.51
投资支付的现金	106,131.91	87,589.70	46,880.44	13,231.11
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	120,886.22	115,279.24	79,543.29	31,433.62
投资活动产生的现金流量净额	-15,678.66	-64,136.40	14,947.96	47,496.15
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	137,795.72	-
取得借款收到的现金	160,170.00	152,500.00	256,347.55	300,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	160,170.00	152,500.00	394,143.27	300,800.00
偿还债务支付的现金	156,970.00	241,390.00	260,997.55	302,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,631.53	44,522.58	14,986.68	15,578.21
支付其他与筹资活动有关的现金	39.26	544.81	325.91	59.28
筹资活动现金流出小计	201,640.79	286,457.39	276,310.13	317,837.49
筹资活动产生的现金流量净额	-41,470.79	-133,957.39	117,833.14	-17,037.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	8.04	1.25	3.40
五、现金及现金等价物净增加额	2,745.29	-124,316.39	124,976.09	27,849.81
加：期初现金及现金等价物余额	60,726.69	185,043.08	60,067.00	32,217.18
六、期末现金及现金等价物余额	63,471.98	60,726.69	185,043.08	60,067.00

(三) 最近三年及一期的主要财务指标：

项目	2021年9月30日 /2021年1-9月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
资产负债率	43%	42%	40%	52%
流动比率	2.17	2.12	2.01	1.38
速动比率	0.71	0.84	0.97	0.50
应收账款周转率(次/年)	3.41	4.97	17.76	12.26
存货周转率(次/年)	0.11	0.16	0.43	0.23
加权平均净资产收益率	9.76%	12.41%	13.16%	13.67%

注：上述财务指标计算方法如下

(1) 资产负债率=负债总额/资产总额

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(4) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额=营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款)/2]

(5) 存货周转率=营业成本/平均存货=营业成本/[(期初存货+期末存货)/2]

(6) 加权平均净资产收益率=P/(E0+NP÷2+Ei×Mi÷M0-Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0),

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

(四) 管理层简要财务分析

截止 2021 年 9 月末，公司控股子公司数量较多，母公司报表口径财务数据在资产、收入、利润等情况较难客观反映公司整体财务状况，因此将以公司合并报表口径财务数据为基础，简要分析公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性等。

1、资产结构分析

最近三年及一期末，本公司资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	359,609.59	13%	391,651.37	15%	559,468.46	24%	323,466.09	14%
交易性金融资产	2,528.78	0%	3,619.72	0%	-	0%	-	0%
应收票据	172.72	0%	105.00	0%	160.00	0%	125.00	0%
应收账款	54,032.36	2%	98,239.88	4%	38,836.45	2%	20,680.02	1%
预付款项	4,098.50	0%	1,819.33	0%	983.33	0%	1,396.42	0%
其他应收款	9,773.05	0%	16,593.32	1%	30,749.04	1%	122,128.39	5%
存货	1,014,939.84	37%	872,244.80	34%	687,710.57	30%	894,747.30	40%
合同资产	43,518.99	2%	37,962.47	1%	-	0%	-	0%

一年内到期的非流动资产	1,349.43	0%	1,573.16	0%	1,161.59	0%	13,536.65	1%
其他流动资产	14,231.66	1%	15,975.56	1%	16,497.94	1%	26,858.09	1%
流动资产合计	1,504,254.91	54%	1,439,784.61	56%	1,335,567.37	58%	1,402,937.95	62%
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	0%	-	0%	-	0%	13,024.05	1%
其他非流动金融资产	142,519.38	5%	67,952.23	3%	25,008.65	1%	-	0%
长期应收款	61,769.00	2%	33,750.55	1%	22,865.18	1%	21,832.05	1%
长期股权投资	304,694.00	11%	287,963.75	11%	277,606.91	12%	345,864.82	15%
投资性房地产	419,044.89	15%	457,031.38	18%	385,518.21	17%	241,573.88	11%
固定资产	153,066.77	6%	143,389.94	6%	118,822.03	5%	132,467.91	6%
在建工程	93,674.23	3%	70,013.82	3%	89,109.86	4%	26,094.37	1%
无形资产	19,443.58	1%	17,327.24	1%	16,036.84	1%	18,223.04	1%
商誉	16,614.51	1%	5,291.57	0%	1,369.87	0%	-	0%
长期待摊费用	175.15	0%	199.39	0%	174.28	0%	239.79	0%
递延所得税资产	35,079.14	1%	39,753.98	2%	36,579.51	2%	50,457.24	2%
其他非流动资产	30,199.67	1%	12,128.59	0%	4,330.55	0%	1,198.80	0%
非流动资产合计	1,276,280.32	46%	1,134,802.44	44%	977,421.90	42%	850,975.94	38%
资产总计	2,780,535.23	100%	2,574,587.05	100%	2,312,989.27	100%	2,253,913.90	100%

最近三年及一期，随着本公司战略调整，存货、投资性房地产、其他非流动金融资产、长期应收款等科目余额持续上升，存货中园区开发运营投入持续增长，公司资产总额保持着相对较快增长的态势。最近三年及一期末，本公司资产总额分别为2,253,913.90万元、2,312,989.27万元、2,574,587.05万元和2,780,535.23万元，近三年年均复合增长率达到6.88%。

本公司资产结构较为稳定，流动资产和非流动资产占比比较均衡，其中流动资产主要由货币资金、存货、合同资产等科目构成，符合园区开发行业的特点。最近三年及一期，本公司流动资产分别为1,402,937.95万元、1,335,567.37万元、1,439,784.61万元和1,504,254.91万元，占资产总额的比重分别为62%、58%、56%和54%；本公司非流动资产合计分别为850,975.94万元、977,421.90万元、1,134,802.44万元和1,276,280.32万元，占资产总额的比重分别为38%、42%、44%和46%。

2、负债结构分析

最近三年及一期末，本公司负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	110,454.54	9%	97,621.48	9%	88,586.08	9%	70,500.00	6%
应付票据	-	0%	86.46	0%	-	0%	-	0%
应付账款	160,335.25	13%	176,248.93	16%	176,523.99	19%	197,198.01	17%
预收款项	8,099.33	1%	8,433.05	1%	87,457.42	9%	353,975.76	30%
合同负债	134,563.40	11%	99,078.15	9%	-	0%	-	0%
应付职工薪酬	14,726.23	1%	15,991.58	1%	15,400.06	2%	15,013.19	1%
应交税费	42,620.50	4%	60,388.37	6%	57,446.26	6%	63,431.08	5%
其他应付款	196,965.96	16%	188,883.74	18%	181,302.52	19%	258,479.97	22%
应付利息	-	0%	290.51	0%	-	0%	367.45	0%
应付股利	1,513.24	0%	1,441.91	0%	214.80	0%	-	0%
一年内到期的非流动负债	17,221.53	1%	24,047.01	2%	51,044.94	5%	48,766.67	4%
其他流动负债	8,239.95	1%	8,507.35	1%	7,122.81	1%	7,497.51	1%
流动负债合计	693,226.68	58%	679,286.12	63%	664,884.08	71%	1,014,862.19	87%
非流动负债：								
长期借款	478,241.17	40%	371,430.26	35%	251,504.48	27%	141,817.33	12%
递延所得税负债	6,432.60	1%	5,107.47	0%	3,221.92	0%	-	0%
递延收益	10,778.64	1%	10,554.71	1%	16,553.76	2%	16,140.20	1%
其他非流动负债	8,954.71	1%	7,869.18	1%	-	0%	-	0%
非流动负债合计	504,407.12	42%	394,961.61	37%	271,280.16	29%	157,957.53	13%
负债合计	1,197,633.80	100%	1,074,247.74	100%	936,164.24	100%	1,172,819.72	100%

随着公司战略调整，去销售类房地产业务后园区开发运营业务持续扩大，最近三年及一期末，负债规模平稳，合计分别为 1,172,819.72 万元、936,164.24 万元、1,074,247.74 万元和 1,197,633.80 万元。公司经营所需的资金主要来自于上市融资和经营积累。公司负债平稳，不会对公司造成财务压力。

本公司的负债结构以流动负债为主，截至 2021 年 9 月 30 日，本公司流动负债占负债总额的比例为 58%，其中短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款分别占负债总额的 9%、13%、11%和 16%；非流动负债中以长期借款为主，非流动负债占负债总额的比例为 42%。

3、现金流量分析

最近三年及一期，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动现金流入小计	387,178.03	366,999.80	450,931.72	478,773.18
经营活动现金流出小计	329,320.11	451,166.16	619,304.38	353,403.70
经营活动产生的现金流量净额	57,857.92	-84,166.36	-168,372.66	125,369.49
投资活动现金流入小计	30,956.10	61,740.07	298,491.68	155,067.18
投资活动现金流出小计	166,553.07	185,742.36	138,866.27	130,082.56
投资活动产生的现金流量净额	-135,596.98	-124,002.29	159,625.41	24,984.62
筹资活动现金流入小计	228,756.45	317,393.19	472,481.55	200,232.26
筹资活动现金流出小计	184,278.82	283,484.13	233,353.86	361,275.42
筹资活动产生的现金流量净额	44,477.64	33,909.06	239,127.69	-161,043.16
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	9.15	1.65	1.52
现金及现金等价物净增加额	-33,261.43	-174,250.44	230,382.09	-10,687.53

报告期内，本公司经营活动产生的现金流量净额分别为 125,369.49 万元、-168,372.66 万元、-84,166.36 万元和 57,857.92 万元。公司园区开发业务从培育期陆续进入收获期，园区开发业务服务收入大于投入，公司经营性净现金流由负转正。

报告期内，本公司投资活动产生的现金流量净额分别为 24,984.62 万元、159,625.41 万元、-124,002.29 万元和-135,596.98 万元。随公司战略调整，公司持续加大产业投资、区中园业务布局，投资活动产生的现金流量净额呈现逐年增加的趋势。

报告期内，本公司筹资活动产生的现金流量金额分别为-161,043.16 万元、239,127.69 万元、33,909.06 万元和 44,477.64 万元。近年来，公司业务快速发展，需要资金支持。本公司通过 IPO、银行借款进行外部融资。

综合来看，本公司的现金流状况能够良好满足现有业务发展的资金需求，具有较强的偿债能力和风险防控能力。

4、偿债能力分析

最近三年及一期，本公司主要偿债能力指标如下表所示：

表：最近三年及一期本主要偿债能力指标

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率	43%	42%	40%	52%
流动比率	2.17	2.12	2.01	1.38
速动比率	0.71	0.84	0.97	0.50

从短期偿债能力指标来看，三年及一期的流动比率分别为 1.38、2.01、2.12 和 2.17，速动比率分别为 0.50、0.97、0.84 和 0.71。总体来看，本公司流动比率、速动比率一直保持在较高水平，比较稳定，表现出公司具有较好的短期偿债能力。

从资产负债结构方面来看，三年及一期本公司合并口径的资产负债率分别为 52%、40%、42%、43%，负债水平较低，反映出本公司财务管理的稳健。

公司始终坚持稳定可持续的发展理念，兼顾规模增长和风险防范，保持健康的资产负债结构。

5、盈利能力分析

最近三年及一期，本公司主要盈利能力指标如下表所示：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	260,070.50	341,411.36	531,078.45	345,878.52
利润总额	172,493.02	207,812.54	190,087.88	174,062.11
净利润	138,069.11	161,872.12	154,442.00	143,462.16
加权平均净资产收益率	9.76%	12.41%	13.16%	13.67%

本公司自成立以来，紧密围绕“打造一流园区开发运营领军企业”的战略目标，围绕园区开发运营、产业投资、绿色公用的“一体两翼”业务，为本公司营业收入和经营利润打下坚实的基础。2018年度、2019年度和2020年度，本公司分别实现营业收入 345,878.52 万元、531,078.45 万元、341,411.36 万元，营业收入呈现一定程度的波动，主要是 2019 年剥离房地产业务带来营业收入剧增。去除 2019 年房地产剥离导致营业收入高企的影响后，各年营业收入保持稳定，同时净利润稳步增长。2018 年度、2019 年度、2020 年度分别为 143,462.16 万元、154,442.00 万元、161,872.12 万元。年均复合增长率为 6.2%。

6、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

公司自成立以来，围绕国家战略，继续深耕长三角，聚焦园区开发运营主业，在近三十年园区开发运营的经验积累与沉淀中，确立了以园区开发运营为核心主业，以产业投资和绿色公用为两翼板块的发展格局。公司紧密围绕“打造一流园区开发运营领军企业”的战略目标。由公司作为开发主体的苏州工业园区已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，公司的苏锡通科技产业园、中新苏

滁高新技术开发区、中新嘉善现代产业园等“走出去”项目获得高质量发展，实现了政治效益、社会效益和经济效益的协调统一。

产业投资板块以助推园区产业发展为己任，继续加大力度开展基金投资和科技创投，双轮驱动，在新发展阶段运用新发展手段，为园区引入更多优质资本和高品质项目。公司积极发挥园区开发主体的品牌影响力，充分利用母基金的杠杆作用，撬动各方资源，凝聚各方合力，全面覆盖园区 2+3 主导产业，聚焦生物医药一号产业，通过资本支持、产业化赋能、国际化赋能，推动自主创新型企业做大做强，并巩固和加强了园区在相关领域的领先地位。截至 2021 年 6 月底，公司已认缴投资近 20 支产业基金和 7 家园区高科技企业，投资领域涉及医疗健康、信息技术及半导体、智能制造及高端装备、消费升级等领域，累计实缴金额约 10 亿元，拉动园区总投资超 60 亿元。

绿色公用板块以公司控股子公司中新公用为主要平台，提供传统公用事业、环境综合服务和新型能源服务，致力于提升园区运营，为园区和城市实现无废、零碳。作为大、小园区的环保和能源管家，公司为工业企业提供废水和危险废弃物解决方案，也为工商业客户提供节能低碳的综合能源方案。公司热电联供、市政污水处理、污泥处置等业务在特许区域范围提供服务，由政府审核和公布产品或服务的指导价格；工业废水处理和危险废弃物处置业务由公司和工业客户签订处理服务协议，收费价格随行就市。

四、本次债券发行的募集资金用途

本次发行的公司债券规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），募集资金扣除发行费用后拟用于补充公司流动资金、偿还公司有息债务、项目投资、基金出资及其他符合法律、法规规定的用途。具体用途及金额比例提请股东大会授权董事会并由董事会授权董事长根据公司实际需求情况确定。

本次发行公司债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构，拓宽公司融资渠道，促进公司持续健康发展。

五、其他重要事项

（一）对外担保情况

截至 2021 年 9 月 30 日，公司及控股子公司对外担保余额为 214,118 万元，其中公司对控股子公司提供的担保余额为 208,182 万元，分别占公司 2020 年度经审计

净资产的 19.37%和 18.84%。公司无逾期对外担保的情形。

（二）重大未决诉讼及仲裁情况

截至 2021 年 9 月 30 日，本公司及控股子公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

特此公告。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事会

2022 年 1 月 29 日