

证券代码：601512

证券简称：中新集团

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司
投资者关系活动记录表

编号：2021-01

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input checked="" type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	兴富投资：王廷富 宁泉资产：杨东、余璟钰、沈沁、孙哲、钱敏伟、张斌 贤盛投资：杨海 睿兴投资：姚文军、徐嫻 睿郡资产：杜昌勇、唐胜 兴全基金：董承非 盛山资产：甘世雄 国泰君安证券投资银行：薛波
时间	2021年11月10日下午
地点	江苏省苏州市工业园区月亮湾路15号
上市公司接待人员姓名	董事长/总裁赵志松、董事/副总裁尹健、董事/董事会秘书唐筱卫、产城发展部总经理米龙峰、证券事务代表/证券部副总经理顾鸣龙
投资者关系活动主要内容介绍	一、主要内容 公司陪同来访投资参观了公司展厅，向投资者展示了公司成立以来，作为苏州工业园区及中新苏滁等园区的开发主体，在各区域发展中发挥了不可替代的重要作用，也对公司在园区开发运营主业闭环上六大业务节点的核心优势及业

务情况做了简要介绍。随后投资者听取了关于公司基本情况、截止三季度财务状况、投资价值亮点和未来展望的 PPT 介绍。最后，就投资者关心的股权结构、苏州工业园区与“走出去”项目发展情况、对外投资情况、资产质量、现金流、未来发展等方面，董事长赵志松先生作了深入的说明。调研机构认为公司基本面良好，对公司可持续稳健发展前景表现出极大的信心。

二、主要互动提问

1、问：能否介绍一下公司的主要情况？

答：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（简称中新集团）由中国、新加坡两国政府于 1994 年 8 月合作设立，作为园区开发主体和中新合作载体，为苏州工业园区开发建设做出了重大贡献。2019 年，中新集团在上海证券交易所挂牌上市。

中新集团以“筑中国梦想、建新型园区”为己任，坚持以产为核，以人为本，以“产业发达、配套完善、环境优美、社会和谐”为指导，确立了以园区开发运营为主体板块，以产业投资和绿色公用为两翼支撑板块，通过板块联动、资源集聚，实现高水平产城融合，助力国家科技创新和产业升级。

中新集团积极融入国家战略，不断借鉴创新、复制推广中新合作的成功经验，确立了“立足苏州、深耕长三角、关注全国重点城市、适度探索‘一带一路’”的布局体系。在不断推动苏州工业园区项目高质量发展的同时，还陆续在苏州和江苏省其它地方、安徽、浙江、和宁夏等地实施园区开发运营，还参与拓展了一带一路沿线国家的园区开发运营项目。围绕园区开发运营，集团旗下中新智地专注于区中园的建设、招商与运营，着力提升区域产业发展水平；集团旗下中新公用专注于绿色公用发展方向，着力发展新型环保和新

型能源业务。

未来，中新集团将继续围绕四个维度推动集团发展：从广度上不断进行项目拓展、从深度上进一步做强园区开发运营产业链、从高度上实现高水平产城融合并积极助力国家科技创新和产业升级，从长度上不断丰富运营产业链，全面提升核心竞争力，致力成为中国园区开发运营领军企业。

2、问：请问苏州工业园区和贵司是什么关系？

答：我司为苏州工业园区的开发运营主体。苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，被誉为“中国改革开放的重要窗口”和“国际合作的成功范例”，开发建设 27 年来，在改革开放旗帜的引领下，园区勇担探路尖兵的历史重任，以非凡的勇气创造了辉煌的成就，在商务部公布的国家级经开区综合考评中，苏州工业园区连续五年位列第一，在国家级高新区综合排名中位列第四，并跻身科技部建设世界一流高科技园区行列。

3、问：公司“走出去”项目有那些？

答：中新集团积极融入国家战略，不断借鉴创新、发扬中新合作成功经验，围绕“立足苏州、深耕长三角、关注全国重点城市、适度探索‘一带一路’”的布局体系，主要实施了苏锡通科技产业园（约 100 平方公里，其中我司协议开发面积约 50 平方公里）、中新苏滁高新区（约 36 平方公里）和中新嘉善现代产业园（约 16.5 平方公里）等 3 个大型产城融合项目，以及苏宿工业园（约 1.8 平方公里）、中新海虞（约 1.7 平方公里）、中新凤凰（约 1.6 平方公里）等 3 个新型城镇化、田园小镇项目的开发运营，还投资参与一带一路苏银产业园（约 53 平方公里）的开发运营，并有一个投资参与的一带一路项目也在推进中。其中，苏锡通科技产业园

为长三角一体化跨江融合示范区、三国合作三市共建园区；中新苏滁高新技术产业开发区、中新嘉善现代产业园被列入《长三角区域一体化发展规划纲要》，2019年正式进入国家发展战略；苏宿园区是江苏省南北共建园区，在江苏省南北共建园区考核中已实现“十一连冠”。

4、问：公司产业投资是如何布局的？

答：公司立足各合作区主导产业，布局产业基金和科技创投，聚焦信息技术、智能制造、医疗健康、半导体和大消费等产业。目前公司已参投了25支产业基金，辐射了300多个项目，其中上市/拟上市项目39家。同时公司正加大力度开展以苏州工业园区为主要区域的科技项目直投工作，于2020年9月设立了专注于利用公司资源开展相关股权直接投资业务的全资子公司中新苏州工业园区产业投资有限公司。2021年9月中新集团发起设立的苏州中新园创一期股权投资合伙企业（中新园创一期基金）在中国证券投资基金业协会完成备案。该基金定位为科技创投基金，将立足苏州工业园区、放眼苏州、辐射中新国际商务合作中心（离岸），围绕地区主导和优势产业，紧扣赋能“专精特新”企业产业化和国际化的特色，积极开展创业投资活动。目前，公司已累计直接参投了10家园区内科创企业。

未来，公司将秉承“以产为核、创新驱动”的发展理念，执行产业基金投资和项目直投双轮驱动的策略，立足集团旗下各合作区域，围绕科创体系建设和产业壮大集聚双目标，助力打造一批根植园区、具有行业领导力和国际竞争力的企业集群，不断扩大投资版图，与各方一道，共同绘就产业园区的“创新蓝图”，做开发园区运营商中最强的产业投资者、产业投资者中最强的园区开发运营商。

5、问：公司目前的盈利模式，利润来源具体如何？

答：公司目前的主业，园区开发运营业务的主要模式为政府协议委托开发方式，具体有 BT 模式、协议分成模式和 PPP 模式，即公司作为园区开发运营主体，为各合作区项目完成整体规划设计、基础设施建设、综合开发投入、软件转移、招商亲商等工作，从而获取相应对价收入。“区中园”业务为主产业载体配套获取稳定租金和增值收益，未来将适时采用 REITs 等方式实现滚动开发，不断扩大运营管理的资产规模，挖掘整个产业链内在价值，为公司提供财务回报。同时，公司充分发挥开发主体优势，做好产业投资、配套服务，城市运营管理，充分分享园区持续发展成果。

目前，园区开发运营业务（含区中园业务）作为我司的核心主业是我司最主要的收入和利润来源。另外，产业投资与绿色公用业务也构成了公司的利润来源。需要特别指出的是公司目前正持续加大力度开展基金投资和科技创投，以全覆盖的优质产业资源和深厚的产业理解能力，积极发挥园区开发主体的品牌影响力，为园区引入了许多优质资本和高品质项目，推动园区及合作区域产业升级，在促进公司园区开发运营核心主业发展的同时，逐步实现良好财务回报，未来产业投资板块贡献的收益有望持续快速增长。

6、问：请问公司的现金流情况如何？

答：公司围绕国家战略布局的合作区域项目发展良好，多个项目逐步进入成熟期和收获期，为公司提供了良好的现金流和充足的货币资金。截至 2021 年 9 月 30 日，期末现金及现金等价物余额约为 34.28 亿元。

7、问：请问公司的存货情况如何？

答：截至 2021 年 9 月 30 日，存货期末余额约为 101 亿

元，主要为园区开发项目基础设施建设成本和地块动迁成本，这一块存货可在未来给公司带来丰厚的现金流入。

8、问：请问公司作为中新两国政府合作载体和走出去平台，市场化运营机制如何？

答：公司积极融入国家政策，不断推广中新合作模式和园区经验，注重政治效益、社会效益与企业经济效益协调统一发展。在具体企业运营层面，公司一贯强调市场化运作的意识和机制，早在 2008 年股改时就快速消减了地方政府补贴，代之以市场化的收入、利润。未来公司还将对照中央深化国企改革的指导意见，借鉴其他同类企业的成功经验，进一步深化体制机制改革，不断建立完善利益共享、风险共担长效机制，进一步激发企业活力，推动业绩在高平台上的持续快速增长。

9、问：请问公司未来的展望是什么？

答：未来公司将进一步强化以园区开发运营为主体板块，以产业投资和绿色公用为两翼支撑板块，通过板块联动、资源集聚，实现高水平产城融合的“一体两翼”协同发展格局，致力于打造成为一流园区开发运营领军企业，在高平台上实现业绩持续增长。

公司的园区开发运营主体板块将充分完善、提升在项目拓展、规划建设、软件转移、招商亲商等节点的核心竞争力，补充强化产业投资和运营服务两大园区开发运营节点，以产为核、以人为本，打通堵点、补齐短板，构筑完整的园区开发运营全链条闭环，全力助推各合作园区实现高水平产城融合，助力国家科技创新和产业升级。

公司的产业投资板块将坚持以产为核，围绕各区域主导产业，拟进一步强化在信息技术、医疗健康、半导体、智能

	<p>制造等硬科技领域的基金投资力度，关注新能源新材料领域，并研究协同外部资金投资的可行性及操作路径；并拟充分利用公司作为园区开发主体及各合作基金项目库的优势，强化产业直投能力，全面形成母基金、子基金及项目直投的多层次产业投资布局，通过产业投资推进各合作区域高水平产城融合，助力国家科技创新、产业升级。</p> <p>公司的绿色公用板块将围绕“碳达峰、碳中和”国家战略，聚焦前沿技术、抢抓优质资源，提升绿色发展核心竞争力，筑牢以新型能源及绿色环保为中心的一体化协同发展战略布局。加快新能源和绿色环保核心业务方向的布局；同时以基金投资为切入点，拓宽视野，紧跟时代脉搏；战略投资细分赛道成长性企业，拓展高门槛、具有独占性的资源型环保项目。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2021年11月24日