

公司代码：601512

公司简称：中新集团

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司
2022 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本基数,向全体股东每10股派发现金股利人民币3.22元(含税),截至2022年12月31日公司总股本为1,498,890,000股,以此为基数计算预计共计分配股利482,642,580.00元,占当年度合并归属于上市公司股东净利润1,607,759,155.24元的30.02%;本年度不送红股也不实施资本公积金转增股本。本预案需提交股东大会审议批准后实施。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	中新集团	601512	不适用

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵志松(代行)	顾鸣龙
办公地址	苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼	苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼
电话	0512-66609986	0512-66609986
电子信箱	securities@cssd.com.cn	securities@cssd.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

公司对业务涉及行业的说明详见本章节“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”。

中新集团由中国和新加坡两国政府于1994年投资设立,承载了中新两国政府合作开发苏州工业园

区的伟大历史使命，受到中新两国领导的高度关心与支持，为苏州工业园区开发建设做出了不可替代的重大贡献。公司设立以来，始终坚守中新合作初心，以“筑中国梦想，建新型园区”为己任，确立了“以园区开发运营为主体，产业投资和绿色公用为两翼”的“一体两翼”发展格局，围绕政治效益、社会效益、经济效益协调统一，通过板块联动、资源集聚，实现“产业发达、配套完善、绿色低碳、开放创新”的高水平产城融合，助力国家科技创新、产业升级和绿色发展。2022年，立足新的发展阶段，公司进一步明确“以产为核，以绿为核”的双核驱动战略，全面融入ESG发展理念，不断提升园区开发运营的核心竞争力，实现“一体两翼”高水平协同发展，持续夯实园区开发运营领军企业地位。

（一）园区开发运营

1、产城融合园区

公司聚焦园区开发运营主业，积极融入国家战略，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’”的战略布局。从2009年开始不断走出去拓展项目，围绕国家“长江经济带”和“长三角一体化”战略落地了苏锡通科技产业园、中新苏滁高新区、中新嘉善现代产业园；围绕“一带一路”倡议布局了苏银产业园、缅甸项目；围绕国家“新型城镇化”战略实施了苏州宿迁工业园、中新海虞花园城、中新鹞山桃花源项目；并于去年围绕苏州市域一体化战略签约中新昆承湖项目，“走出去”产城融合园区项目开发运营面积超250平方公里。

公司立足自身优势，将中新合作的成功经验推广到各走出去区域，在园区开发运营行业内形成了强大的“中新”品牌。公司同时拥有项目拓展、规划建设、招商亲商、软件转移、产业投资、绿色低碳等园区开发运营全产业链核心竞争力，助力国家科技创新、产业升级和绿色发展，推动各园区实现高水平产城融合。

公司在园区开发运营中，始终坚持“以产为核”的理念，加大产业研究、产业规划、产业生态、产业投资、产业服务和产业团队的产业招投能力建设，通过能力提升，来实现各合作区产城融合高质量发展的结果。同时“以绿为核”，全面贯彻生态开发理念，坚持生态优先、规划引领。强调对山、水、林、湖、草、岸、路、土等生态要素的一体化保护，尊重自然、因地制宜，在保护中开发，在开发中保护；注重地方文化传承和国际文化交流融合；大力发展绿色产业载体；强化新能源和新环保事业，打造具有深厚人文情怀的绿色低碳园区。

2、区中园

公司区中园业务作为园区开发运营主业的重要组成部分，聚焦高品质工业类载体、特色产业园区和蓝白领长租公寓等产品的开发运营，围绕集团战略，重点关注苏州、无锡、常州、镇江、南通、嘉善等上海周边长三角重点城市进行布局。围绕集团“以产为核、以绿为核”战略，着力打造区位优势、配套齐全、品质过硬、绿色低碳的区中园产品，以专业运营能力为入驻企业提供一站式产业载体服务方案。未来将根据市场情况和公司发展需要，通过REITs等有效的资本运作手段，实现项目的滚动式开发，不断扩大运营管理的资产规模，将中新智地打造为“一流的区中园运营商”。

公司目前在苏州工业园区内运营管理的标准及定建厂房约110万平方米，综合出租率约95%，吸引入驻世界500强企业23家。公司还在中新嘉善现代产业园和苏锡通科技产业园内分别开发了中新智慧园一期和中新智能制造产业园一期的区中园项目，总建筑面积约20万平方米，均已建成投入运营。

公司旗下中新智地全面退出房地产业务三年来，围绕上海都市圈和沪宁产业创新带，分别在苏州吴江、南通经开区、嘉善姚庄、无锡江阴、常州武进、镇江高新区、镇江句容等地落地高标准工业载体项目，在南通海门、安徽舒城、安徽天长布局工业绿岛表面处理产业园等特色产业园区项目，建筑面积约 150 万平方米，转型发展初见成效。

以上区中园板块开发运营面积约 280 万平方米，其中约 160 万平方米已建成投运，均布局在长三角区域，区位优势明显。

为配合区中园业务资本运作，公司通过旗下中新园舍平台，与新加坡城市发展集团（CDL）共同发起成立了规模为 4 亿元的富隆智地蓝白领宿舍投资基金，专注于成熟的产业园区或经开区附近适合作为企业员工宿舍的存量物业资产的投资收购和运营管理。同时，公司正在筹备设立不动产基金管理平台中新园瑞，未来将作为公司产业类载体的资本运作平台，为公司区中园业务提供不动产资产管理和资产证券化服务。

（二）产业投资

公司产业投资业务既是园区开发运营主业的组成部分，更是深度挖掘主业价值的核心成长业务。结合科技创新国家战略，立足园区主导产业，以投带招、以招促投、投招联动，开展多层次产业投资布局，促进产业导入，加速产业发展，深入挖掘运营价值。目前已形成以母基金、子基金、直投资基金相结合，适度参与政府引导基金的多层次布局，获得良好财务回报的同时对园区开发运营主业赋能成效显著。在基金参投方面，公司选择市场化程度高、历史业绩好、与公司产业运营紧密互动的基金团队合作，截止 2022 年底，累计投资认缴基金 38 支，合计认缴金额 35 亿元。基金投资领域侧重于新能源、新材料、半导体、高端装备、数字科技、医疗健康、大消费及现代服务等具备科技攻关、先进制造和发展升级等与公司各产城融合园区及“区中园”产业契合度高的行业，投资阶段侧重于早中期。在科创直投方面，公司 2021 年先后发起设立了中新园创一期、中新园展一期两支规模合计 5 亿元的产业投资基金，依托园区开发主体优势，围绕园区主导产业，紧扣赋能“专精特新”企业产业化和国际化特色，投资苏州工业园区及“走出去”园区的“专精特新”等优质科创类企业，其中：中新园创一期的投资区域以苏州工业园区为主，阶段以早中期为主，兼顾成熟期；中新园展一期的投资区域以公司各“走出去”园区、“区中园”为主，阶段以成长期为主，兼顾早期、成熟期。科创直投方面已累计投资科技项目 25 个，投资金额 4.4 亿元。

（三）绿色公用

中新公用在巩固优化传统公用事业水电气传统业务、全面服务苏州工业园区高质量发展的基础上，立足园区绿色发展方向，着力构建以新能源、新环保、园区绿色整体开发组成的绿色业务发展架构和一体化协同发展新格局。新能源方面积极响应国家双碳政策，新设立控股公司中新绿能作为公司新能源业务发展平台，以分布式光伏为关键领域，以各园区屋顶为重要载体，切实把公司园区开发运营的品牌优势，转换为新能源快速发展优势；并通过集成充换电、储能业态等打造“光伏+”；做实智慧能源系统平台建设与管理，持续做大碳资产，关注碳交易。新环保方面以控股公司中新联科为重点来发展表面处理园运营、工业废水处理等业务，并积极拓展餐厨垃圾、循环产业园业务，推进减污减排，实现废弃物的减量化、资源化、无害化。在园区绿色整体开发业务方面，在新能源、新环保单体业务的投资、建设、运营基础上，进一步借助整合规划设计、项目建设、平台协同等优势，提供全周期绿色低碳一体化解决方案，由中新公用统筹顶层绿色规划、中新绿能提供主导分布式光伏发电开发服务、由中新联科主导提供工业废水处理服务，由内外部协同方提供实施碳量化、绿色工厂认证、绿色园区认证、储能、充换电等服务及热电联产、餐厨垃圾处理、循环产业园等绿

色业务，助力创建绿色低碳园区。传统公用事业和环保业务方面，保持安全、可靠、经济、稳定运行，持续提升公用事业产品质量和服务水平，满足园区不断发展的投资环境和生态环境需求。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	32,454,635,089.37	29,430,461,577.43	10.28	25,745,870,514.01
归属于上市公司股东的净资产	13,333,878,624.04	12,172,431,350.68	9.54	11,051,890,363.25
营业收入	4,741,892,174.58	3,917,236,556.46	21.05	3,414,113,630.55
归属于上市公司股东的净利润	1,607,759,155.24	1,521,847,260.07	5.65	1,307,468,525.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,474,034,270.04	1,477,012,892.98	-0.20	1,276,100,801.12
经营活动产生的现金流量净额	1,163,705,088.34	373,734,356.80	211.37	-841,663,573.62
加权平均净资产收益率(%)	12.61	13.11	减少0.50个百分点	12.41
基本每股收益(元/股)	1.07	1.02	4.90	0.87
稀释每股收益(元/股)	1.07	1.02	4.90	0.87

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,490,862,898.86	932,072,690.32	653,521,690.15	1,665,434,895.25
归属于上市公司股东的净利润	596,235,826.05	245,959,348.63	190,697,897.28	574,866,083.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	594,007,799.66	194,963,779.15	185,688,910.62	499,373,780.61
经营活动产生的现金流量净额	-34,668,393.05	472,634,748.06	187,754,122.87	537,984,610.46

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

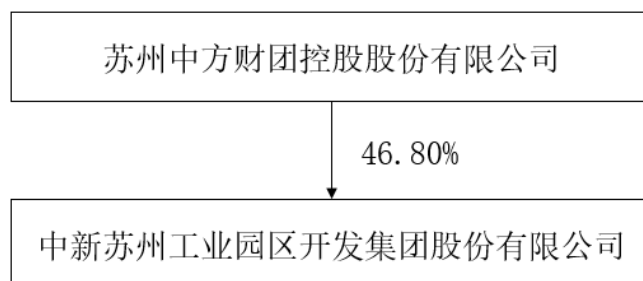
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					24,630		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					20,438		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或 冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
苏州中方财团控股股份有限公司	0	701,480,000	46.80	0	无	0	国有法人
SINGAPORE—SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD	0	377,720,000	25.20	0	无	0	境外法人
港华投资有限公司	0	134,900,000	9.00	0	无	0	境内非国有法人
CPG CORPORATION PTE LTD	-1,927,197	65,522,803	4.37	0	无	0	境外法人
苏州新区高新技术产业股份有限公司	0	53,960,000	3.60	0	无	0	国有法人
金利臣	318,700	4,280,800	0.29	0	无	0	境内自然人
上海宁泉资产管理有限公司—宁泉致远 58 号私募证券投资基金	-456,500	3,038,241	0.20	0	无	0	其他
兴富投资管理有限公司—兴富 1 号战略投资基金	970,025	2,320,025	0.15	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-2,122,087	2,072,916	0.14	0	无	0	其他
卓作林	547,699	1,552,199	0.10	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或一致行动关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行创新创业公司债券(第一期)	22 中新 01	137504	2025-07-12	10	2.96

报告期内债券的付息兑付情况

□适用 √不适用

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	44.44	44.42	0.02
扣除非经常性损益后净利润	1,474,034,270.04	1,477,012,892.98	-0.20
EBITDA 全部债务比	0.42	0.44	-4.55
利息保障倍数	8.58	9.85	-12.89

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2022 年，公司实现营业收入 47.42 亿元，较上年同期增加 21.05%；实现营业利润 28.48 亿元，较上年同期增加 13.32%；实现利润总额 28.52 亿元，较上年同期增加 13.46%；实现归属于上市公司股东的净利润 16.08 亿元，较上年同期增加 5.65%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用