

# 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

(江苏省苏州工业园区旺墩路 158 号置业商务广场 19 楼)



## 中新集团

# 首次公开发行股票招股说明书

## (申报稿)

保荐人(主承销商)



**中信证券股份有限公司**  
CITIC SECURITIES CO.,LTD

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座

# 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

## 首次公开发行股票招股说明书

（申报稿）

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

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证券监督管理委员会的核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为作出投资决定的依据。

发行股票类型：	人民币普通股（A股）
发行股数：	45,000 万股
每股面值：	每股人民币 1.00 元
每股发行价格：	【】元
网上发行日期：	【】年【】月【】日
拟上市证券交易所：	上海证券交易所
发行后总股本：	179,900 万股

本次发行前股东对所持股份自愿锁定的承诺：

本公司控股股东园区股份承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。发行人上市后 6 个月内如 A 股股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，其持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份的锁定期限自动延长 6 个月。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。除非经有关上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺，否则，应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司实际控制人园区国控承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的

发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。除非经有关上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺，否则，应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。如违反上述股份锁定承诺的，应将违反承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

根据财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证监会和全国社会保障基金理事会于 2009 年 6 月 19 日联合印发的《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号），园区股份及新工集团应于本次发行时将其持有的本公司部分国有股转由全国社会保障基金理事会持有。2014 年 4 月 28 日，江苏省人民政府国有资产监督管理委员会出具《江苏省国资委关于同意中新苏州工业园区开发集团股份有限公司国有股转持的批复》（苏国资复[2014]46 号），同意本公司境内发行 A 股并上市后，将园区股份持有的 4,105.2632 万股划转给全国社会保障基金理事会，新工集团持有的 394.7368 万股划转给全国社会保障基金理事会。若本公司实际发行 A 股数量低于本次发行的上限 45,000 万股，园区股份、新工集团应划转给全国社会保障基金理事会股份低于 4,500 万股的差额部分，待公司发行 A 股结束后，从全国社会保障基金理事会自动回拨给国有股东。

保荐机构（主承销商）：	中信证券股份有限公司
招股说明书签署日期：	2014 年 4 月 28 日

## 声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

### 一、有关本次发行方案的提示

本次发行股票的数量为不超过 45,000 万股,优先发行新股,新股发行数量不超过 45,000 万股(约占发行后总股本的 25.01%)。本次发行股票的具体数量由公司董事会和保荐机构(主承销商)根据本次发行定价情况以及中国证监会的相关要求在上述发行数量上限内协商确定。

本次发行应优先满足募投项目所需募集资金,如根据本次发行询价结果,新股发行募集资金总额超过募投项目所需募集资金总额,则由公司董事会和保荐机构(主承销商)根据中国证监会的相关要求及公司实际情况协商确定本次发行是否减少新股发行数量、是否进行老股转让以及新股发行和老股转让的具体数量。

若本次发行需进行老股转让,则由本次发行前的全体股东按其持股比例进行老股转让(如有股东不符合老股转让相关条件,则由其他符合条件的股东按比例进行老股转让),老股转让数量合计不超过 6,745 万股,且不超过本次发行时自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量。老股转让所得资金不归公司所有。

### 二、关于本次发行相关的重要承诺与说明

#### (一) 发行人关于首次公开发行股票并上市的招股说明书等事宜的声明与承诺

##### 1、关于招股说明书的声明

本公司确认本公司首次公开发行股票招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

##### 2、回购首次公开发行的全部新股的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,本公司首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的,本公司将依法回购首次公开发行的全部新股。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效之日起 10 个工作日内制订回购全部新股的方案,并按照有关法律法规和本公司章程的规定分别提交董事会审议,董事会审议通过后及时提交股东大会审议。本公司回购股份的价格按

照市场情况确定，但每股回购价格将不低于首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息（若本公司在首次公开发行股票后有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，则回购的股份包括将首次公开发行的全部新股及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。本公司将按照届时有效的法律法规及股东大会决议实施回购方案。

### **3、赔偿投资者损失的承诺**

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，本公司首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

### **4、其他承诺**

本公司在上市过程中已作出的或拟作出的其他公开承诺事项一旦生效，本公司即会严格履行该等承诺事项。同时，本公司将积极督促本公司控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员等相关主体履行其在本公司上市过程中作出的公开承诺事项并执行有关约束措施。

### **5、约束措施**

如本公司未能履行或未能如期履行在上市过程中作出的各项公开承诺，本公司应在指定信息披露媒体上公开道歉。如本公司未能依法、诚信、全面、适当履行所作出的公开承诺事项，使得本公司中小股东因信赖该等承诺而遭受直接经济损失的，本公司将按照有权司法机构作出的生效裁决赔偿中小股东遭受的全部直接经济损失。

本公司如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行公开承诺事项的，本公司应及时披露相关信息。除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外，承诺确已

无法履行或者履行承诺不利于维护中小股东合法权益的，本公司应充分披露原因，并提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务，上述变更方案应提交本公司股东大会审议，并向股东提供网络投票方式。本公司独立董事、监事会应就本公司提出的变更方案是否合法合规、是否有利于保护公司中小股东的合法权益发表意见。

除上述约束措施外，本公司愿意接受有关法律、法规及有关监管机构要求的其他约束措施。

## (二) 主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

本公司控股股东园区股份承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。发行人上市后 6 个月内如 A 股股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，其本公司持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份的锁定期限自动延长 6 个月。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。除非经有关上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺，否则，应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司实际控制人园区国控承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。除非经上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺，否则，应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团分别承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。如违反上述股份锁定承诺的，应将违反承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》(财企[2009]94 号)的有关规定，园区股份、新工集团转由全国社会保障基金理事会持有

的本公司国有股，全国社会保障基金理事会将在本次发行的股票上市后承继原有股东的禁售期义务。

### (三) 主要股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

#### 1、控股股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

本公司控股股东园区股份承诺：“作为发行人控股股东，本公司将通过发行人业绩的增长获得股权增值和分红回报。截至承诺函签署之日，没有减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份的意向。本公司作为一家国有控股的股份有限公司，如经本公司董事会及/或股东大会决策程序并经有权机构批准后需要减持所持有的发行人股份的，将在遵守有关法律法规、监管机构要求及本公司已作出的承诺的前提下进行，并按规定及时履行相应的信息披露义务。

如在锁定期满后两年内需要减持的，则累计减持股份数量不超过其所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份数量的 10%，减持价格不低于发行价。自发行人上市之日起至减持期间如发行人有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则减持价格下限、减持股份数量上限将根据除权除息情况进行相应调整。

如违反上述减持价格下限减持的，应将 $[(\text{发行价}-\text{实际减持价格}) \times \text{低于发行价减持股份数量}]$ 对应的所得款项上缴发行人。如违反上述减持股份数量上限减持的，应将 $[\text{实际减持价格} \times (\text{实际减持股份数量}-\text{承诺减持股份数量上限})]$ 对应的所得款项上缴发行人。

在锁定期满两年后，如因各种原因需要减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，将严格遵守中国法律法规关于控股股东持股及股份变动的有关规定，规范诚信履行控股股东的义务，并在确定减持时间、方式和价格时充分考虑发行人股价稳定和中小投资者合法权益。

如减持发行人 A 股股票的，将在减持前 4 个交易日通知发行人，并在减持前 3 个交易日公告。”

#### 2、其他主要股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团分别承诺：“看好发行人的长期发展，如因各种原因需要减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，将严格遵守中国法律法规关于股东持股及股份变动的有关规定，规范诚信履行股东的义务，并在确定减持时间、方式和价格时充分考虑发行人股价稳定



和中小投资者合法权益。

基于上述原则，如在锁定期满后两年内需要减持的，则累计减持股份数量不超过本公司所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份数量的 20%，减持价格不低于发行价；如本公司在锁定期满两年后需要减持的，可以任意价格自由减持。如减持发行人 A 股股票的，将在减持前 4 个交易日通知发行人，并在减持前 3 个交易日公告。自发行人上市之日起至减持期间如发行人有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则减持价格下限、减持股份数量上限将根据除权除息情况进行相应调整。

如违反上述减持价格下限减持的，应将[(发行价-实际减持价格)×低于发行价减持股份数量]对应的所得款项上缴发行人。如违反上述减持股份数量上限减持的，应将[实际减持价格×(实际减持股份数量-承诺减持股份数量上限)]对应的所得款项上缴发行人。”

#### **(四) 发行人、控股股东及董事、监事、高级管理人员关于稳定公司股价的承诺**

##### **1、启动股价稳定预案的具体条件**

公司上市后三年内，如公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日（第 20 个交易日称为“触发稳定股价措施日”）低于公司最近一期的每股净资产，公司、公司控股股东、公司董事和高级管理人员将按照有关规定及各自的承诺启动稳定公司股价的具体措施。

本预案中所称每股净资产是指经审计的公司最近一期合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数除以该期审计基准日时公司的股份总数；如该期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整。

##### **2、稳定股价的具体措施**

在触发稳定股价措施日后，公司、公司控股股东、公司的董事和高级管理人员将实施以下措施稳定公司股价：

###### **(1) 控股股东增持 A 股股票**

在触发稳定股价措施日起 10 个交易日内，公司控股股东应向公司提出增持公司 A 股股票的计划，并由公司按规定予以公告。控股股东应在遵守所适用的法律、

法规、规范性文件的前提下，通过证券交易所集中竞价交易方式或有关法律、法规、监管机构允许的其他方式增持公司 A 股股票，增持价格不高于公司最近一期每股净资产，用于增持的资金总额不少于其最近一次从公司取得的现金分红款，增持期限为增持公告发布且控股股东的增持计划获得有权机构批准（如需要）之日起六个月。

增持计划公告后及在增持期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则控股股东可中止实施增持计划。如增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，则控股股东可以终止实施增持计划。

## （2）公司回购 A 股股票

如控股股东未能如期向公司提出增持计划，或者控股股东增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，或者增持计划实施完毕后公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则公司应在前述任一情形出现之日起 10 个交易日内，且在公司符合有关法律、法规关于上市公司回购股份的前提下，制订回购公司 A 股股票方案并提交董事会审议，董事会在审议通过后及时将回购方案提交股东大会审议。

公司制定的回购方案应包括以下内容：回购方式为通过证券交易所集中竞价的交易方式回购；回购价格不高于公司最近一期每股净资产，拟用于回购的资金总额不少于公司上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 10%；公司回购 A 股股票的方案将在履行内部决策和外部审批、备案等手续（如需要）后六个月内实施。

回购方案生效后及回购期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则公司可中止回购。如回购股份将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，则公司可以终止实施回购方案。

（3）董事和高级管理人员增持 A 股股票（独立董事、不在公司领取薪酬的董事除外）

如上述第 2 项规定的公司回购 A 股股票的措施因未能获得股东大会及/或其他有权监管机构（如需要）批准，或者回购措施实施完毕后公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则在前述任一情形出现之日起 10 个交易日内，独立董事、不在公司领取薪酬的董事以外的其他全体董事和全体高级

管理人员(以下简称“有增持义务的董事和高管”)应向公司提出增持公司 A 股股票的计划,并由公司按规定予以公告。

有增持义务的董事和高管应在遵守所适用的法律、法规、规范性文件的前提下,以不高于公司最近一期每股净资产的价格,并以不低于各自上一年度从公司取得的税后薪酬的 20% 的资金,以集中竞价交易方式增持公司 A 股股票,增持期限为增持公告发布之日起六个月。

增持计划公告后及在增持期间,如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产,则有增持义务的董事和高管可中止实施增持计划。如增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的,则有增持义务的董事和高管可以终止实施增持计划。

#### (4) 稳定股价措施的再次启动

如有增持义务的董事和高管增持 A 股股票的措施执行完毕后,出现公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的,则控股股东、公司及有增持义务的董事和高管应按照上述第 1 项至第 3 项述顺序继续执行股价稳定措施。

#### (5) 其他股价稳定措施

独立董事、不在公司领取薪酬的董事应督促公司、控股股东、有增持义务的董事和高管执行本预案规定的稳定股价措施。

在实施上述既定的股价稳定措施过程中,公司和相关主体可以制定其他符合法律法规及监管要求的股价稳定措施。

### 3、相关约束措施

#### (1) 对控股股东的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中,如控股股东未履行其增持义务,或者无合法理由对公司股份回购方案投反对票或弃权票并导致公司股份回购方案未获得股东大会通过的,则:公司有权扣留相等于控股股东应承担的用于履行增持义务的资金总额的分红款,控股股东放弃对该部分分红款的所有权,由公司用于回购股份资金或其他用途。

#### (2) 对公司及公司董事、高级管理人员的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中,公司未及时制定公司股份回购方案提交

董事会审议，则公司及负有责任的董事、高级管理人员应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉，公司应继续履行尽快制定股份回购方案的义务，董事和高级管理人员应督促公司履行前述义务。

### (3) 对有增持义务的董事和高管的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中，如有增持义务的董事和高管未按照本预案规定履行其增持义务或无法履行其增持义务的，则公司有权扣留相等于应履行但未履行增持义务的董事、高管应承担的用于增持的资金总额的薪酬，被扣留薪酬的董事或高级管理人员放弃对该部分薪酬的所有权，由公司用于回购股份资金或其他用途。

### (4) 对独立董事、不在公司领取薪酬的董事的约束措施

如独立董事、不在公司领取薪酬的董事未能勤勉尽责地依法督促公司、控股股东、有增持义务的董事和高管执行稳定股价措施的，负有责任的董事、高级管理人员应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉。

### (5) 对拟聘任的董事、高级管理人员的约束措施

在本预案有效期内，公司新聘任的董事、高级管理人员应履行本预案规定的董事、高级管理人员的义务并按同等标准履行公司A股上市时董事、高级管理人员已作出的其他承诺和义务。对于拟聘任的董事、高级管理人员，公司应在获得其书面同意履行前述承诺和义务后方可聘任。

## (五) 控股股东、实际控制人及董事、监事、高级管理人员关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

### 1、控股股东关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

本公司控股股东园区股份对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺：

#### “（1）关于招股说明书的声明

本公司确认发行人首次公开发行股票的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

#### （2）购回已转让的原限售股份的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机关认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合

法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法购回已转让的原限售股份。本公司将在有权监管机构或司法机关作出的认定生效之日起 10 个交易日内制定购回已转让的原限售股份的具体方案，并在该方案取得有权机构批准（如需要）后依法实施。本公司购回已转让的原限售股份的价格按照市场情况确定，但每股购回价格将不低于发行人首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息（若需购回的股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，购回的股份将包括已转让的原限售股份及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。

### （3）赔偿投资者损失的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机关认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机关作出的认定生效后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

### （4）其他相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机关认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的或者致使投资者在证券交易中遭受损失的，并因此触发发行人回购首次公开发行的全部新股的义务、责任的，或者触发发行人实际控制人、董事、监事和高级管理人员的赔偿义务、责任的，本公司保证在发行人股东大会上对与上述回购、赔偿有关的议案投赞成票，并将依法督促发行人及其实际控制人、董事、监事和高级管理人员履行其相关义务和承担相关责任。

### （5）约束措施

如本公司未能依法履行上述承诺，本公司应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉，并且发行人有权扣留应向本公司支付的分红款直至本公司依法履行相关承诺，同时，本公司不得对外转让所持发行人股份直至在本公司履行相关承诺。”

## 2、实际控制人关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

本公司实际控制人园区国控对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺:

### “ (1) 关于招股说明书的声明

本公司确认发行人首次公开发行股票的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

### (2) 赔偿投资者损失的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并致使投资者在证券交易中遭受损失的,本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后,本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则,按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

### (3) 其他相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的或者致使投资者在证券交易中遭受损失的,并因此触发发行人回购首次公开发行的全部新股的义务、责任的,或者触发发行人控股股东、董事、监事和高级管理人员的赔偿义务、责任的,本公司将依法督促发行人及其控股股东、董事、监事和高级管理人员履行其相关义务和承担相关责任。

### (4) 约束措施

如本公司未能履行上述承诺,应在指定信息披露媒体上公开道歉,并且本公司不得对外转让间接持有的发行人股份直至本公司履行相关承诺。”

## 3、董事、监事和高级管理人员关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

本公司董事、监事和高级管理人员对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺:

### “ (1) 关于招股说明书的声明

本人确认发行人首次公开发行股票招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别及连带的法律责任。

### (2) 关于招股说明书的相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。本人将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

### (3) 其他公开承诺事项及其他约束措施

本人在发行人上市过程中已作出的或拟作出的其他公开承诺事项一旦生效，本人即会严格履行该等承诺事项。同时，本人将积极督促发行人及其控股股东、实际控制人以及其他董事、监事和高级管理人员等相关主体履行其在发行人上市过程中作出的公开承诺事项并执行有关约束措施。

除了《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司上市后稳定公司股价的预案》中规定与本人有关的约束措施外，如本人未能依法履行其他公开承诺事项的，本人应在指定信息披露媒体上公开道歉，并且发行人有权扣留应向本人支付的薪酬直至本人依法履行相关承诺。

本人如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行公开承诺事项的，本人应及时披露相关信息。除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外，承诺确已无法履行或者履行承诺不利于维护发行人和中小股东合法权益的，本人应充分披露原因，并提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务，上述变更方案应提交发行人股东大会审议。

除上述约束措施外，本人愿意接受有关法律、法规及有关监管机构要求的其他约束措施。”

### (六) 相关中介机构就本次发行上市相关文件之信息披露事项承诺

#### 1、中信证券承诺如下：

“本次发行并上市过程中，因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司承诺将依法赔偿投资者损失”。

2、安永华明承诺如下：

“因本所为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行 A 股股票出具的以下文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，从而给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失：

(1) 于 2014 年 2 月 19 日出具的标准审计报告（报告编号：安永华明（2014）审字第 60468799\_B01 号）。

(2) 于 2014 年 2 月 19 日出具的标准内部控制审核报告（报告编号：安永华明（2014）专字第 60468799\_B01 号）。

(3) 于 2014 年 2 月 19 日非经常性损益明细表出具的专项说明（专项说明编号：安永华明（2014）专字第 60468799\_B04 号）。

本承诺函仅供中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行 A 股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。”

3、竞天公诚承诺如下：

“因本所为发行人本次发行上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

4、中通诚承诺如下：

“本次发行并上市过程中，因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司承诺将依法赔偿投资者损失。”

### 三、本次发行国有股转持的相关事宜

根据财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证监会和全国社会保障基金理事会于 2009 年 6 月 19 日联合印发的《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号），园区股份及新工集团应于本次发行时将其持有的本公司部分国有股转由全国社会保障基金理事会持有。2014 年 4 月 28 日，江苏省人民政府国有资产监督管理委员会出具《江苏省国资委关于同意中新苏



州工业园区开发集团股份有限公司国有股转持的批复》(苏国资复[2014]46号),同意本公司境内发行A股并上市后,将园区股份持有的4,105.2632万股划转给全国社会保障基金理事会,新工集团持有的394.7368万股划转给全国社会保障基金理事会。若本公司实际发行A股数量低于本次发行的上限45,000万股,园区股份、新工集团应划转给全国社会保障基金理事会股份低于4,500万股的差额部分,待公司发行A股结束后,从全国社会保障基金理事会自动回拨给国有股东。

#### 四、未分配利润的分配安排及未来上市后的利润分配规划

##### (一) 本次发行完成前未分配利润的分配安排

根据本公司2008年第三次临时股东大会决议,公司在股票发行前的利润分配遵循如下方式处理:公司截至首次公开发行人民币普通股(A股)完成前滚存的未分配利润由发行完成后的新老股东按持股比例享有。

##### (二) 本次发行后的股利分配政策

根据证监会2013年11月30日发布的《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》等相关规定,本公司对2012年度股东大会审议通过的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司章程(草案)》第一百五十七条“公司的利润分配政策”进行了修订,并于2014年3月11日召开2013年度股东大会审议通过。根据《公司章程(草案)》,公司本次发行后的股利分配政策为:

###### 1、利润分配原则

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

###### 2、利润分配方式

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

###### 3、采取股票方式分配股利的条件

(1) 公司经营情况良好;

(2) 因公司股票价格与公司股本规模不匹配或者公司有重大投资计划或重大现金支出、公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素,以股票方式分配

股利有利于公司和股东整体利益；

(3) 公司的现金分红符合有关法律法规及本章程的规定。

#### 4、现金分红的条件

(1) 公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

(2) 审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

(3) 公司在下一会计年度无重大投资计划或重大现金支出等特殊状况发生；

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

#### 5、现金分红的比例

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

### (三) 上市后三年股东回报规划

根据证监会 2013 年 11 月 30 日发布的《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》、2012 年 5 月发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等相关规定，本公司在 2012 年度股东大会审议通过的《中新集团利润分配政策及未来三年股东回报规划议案》基础上拟定了公司上市后三年适用的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司股东分红回报规划》，并于 2014 年 3 月 11 日召开 2013 年度股东大会审议通过。本公司上市后三年的股东回报规划如下：

#### 1、利润分配形式、间隔期限

公司将采取现金、股票、或者现金和股票相结合的方式分配股利，公司将积极采取并优先采用现金分红的利润分配方式。在具备利润分配的条件下，公司每年度进行一次利润分配。经董事会和股东大会审议决定，公司可以进行中期利润分配。

#### 2、现金分红的具体条件及比例

公司进行现金分红的具体条件为：

(1) 公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后剩余的

税后利润）为正值；

（2）审计机构对公司该年度财务报告出具无保留意见的审计报告；

（3）公司在下一会计年度无重大投资计划或重大现金支出等特殊情况发生。

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

公司董事会在制定利润分配预案时，应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程（草案）》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

上市后三年内，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十，且上市后三个连续会计年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

### 3、股票股利的具体条件

公司可根据需要采取股票股利的方式进行利润分配。公司采取股票方式分配股利的条件为：

（1）公司经营情况良好；

（2）因公司股票价格与公司股本规模不匹配或者公司有重大投资计划或重大现金支出、公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，以股票方式分配股利有利于公司和股东整体利益；

（3）公司的现金分红符合有关法律法规及公司章程的规定。

### 4、利润分配方案的决策程序

公司董事会在制订利润分配方案尤其是现金分红方案时应当听取各方的意

见,尤其是应当充分听取独立董事和中小股东的意见,其中,独立董事应当就利润分配方案是否符合有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定发表意见,公司应当通过电话、传真、邮件或者投资者交流平台等多种渠道充分听取中小股东的意见和诉求。

公司在制定现金分红具体方案时,董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜,独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征求中小股东的意见,提出分红提案,并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前,公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流,充分听取中小股东的意见和诉求,并及时答复中小股东关心的问题。公司董事会、独立董事、符合相关规定条件的股东可在审议利润分配方案的股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权,其中,独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。公司应当严格执行有关法律、法规、规范性文件及公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。

#### 5、既定利润分配政策的调整

在遇到自然灾害等不可抗力事件或者因公司外部经营环境发生较大变化等特殊状况出现,并已经或即将对公司生产经营造成重大不利影响的,公司经详细论证后可以调整既定利润分配政策。公司对既定利润分配政策(尤其是现金分红政策)作出调整时,应详细论证调整利润分配政策的必要性、可行性,充分听取独立董事意见,并通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流。调整后的利润分配政策应符合有关法律、法规的规定,经董事会审议通过后需经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

公司在有关法律、法规、规范性文件允许或公司章程规定的特殊情况下无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案的,应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见,公司当年的利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过,且公司在将该利润分配议案提交股东大会审议时应为投资者提供网络投票便利条件。

#### 6、未分配利润的使用安排

公司留存未分配利润将用于公司的未来发展,逐步扩大生产经营规模,优化

财务结构，促进公司的快速发展，最终实现股东利益最大化。

#### 7、生效及其他

本分红回报规划经董事会、股东大会审议通过，并自公司上市后自动生效。

公司上市后，将至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划，以确保各时段的股东分红回报计划符合有关法律、法规、规范性文件的规定。

如本分红回报规划与有关法律法规规定或者中国证监会、上海证券交易所等监管机构的相关要求不一致的，公司应及时按照有关法律法规的规定或监管机构的要求对本分红回报规划予以修订，并提交董事会、股东大会审议。

关于本公司上市后的利润分配政策和具体回报规划，参阅本招股说明书“第十四节 股利分配政策”。

### 五、本公司非经常性损益对当期经营成果影响的风险

报告期内归属于本公司普通股股东的非经常性损益影响额占归属于母公司股东净利润的比重分别为2.80%、3.87%、7.81%，呈现上升趋势，主要原因是2012年度和2013年度苏通科技产业园综合管理办公室延迟支付苏通科技产业园土地一级开发项目工程款的资金占用费增加了3,844.48万元和8,194.01万元。非经常性损益对公司的净利润、基本每股收益和加权平均净资产收益率的影响见下表：

项目	2013年	2012年	2011年
归属于母公司的净利润(元)	531,756,220.18	631,282,202.10	561,265,604.19
扣除非经常性损益后归属于母公司净利润(元)	490,214,513.77	606,858,702.11	545,565,179.08
基本每股收益(元)	0.39	0.47	0.42
扣除非经后基本每股收益(元)	0.36	0.45	0.40
净资产收益率(加权平均)	13.30%	18.16%	19.22%
扣除非经后净资产收益率(加权平均)	12.26%	17.46%	18.68%

分析报告期内的非经常性损益构成，除2012年度和2013年度苏通科技产业园综合管理办公室延迟支付苏通科技产业园土地一级开发项目工程款的资金占用费3,844.48万元和8,194.01万元外，政府补助是本公司非经常性损益的主要来源。对非经常性损益的具体分析，请详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“五 非经常性损益”。

六、除以上特别事项之外，本公司提醒投资者注意“风险因素”中的下列特别风险：

### （一）由于国家房地产及相关行业实施调控政策带来的业绩下滑风险

近年来国家在开发区（含经济技术开发区、高新技术产业开发区、工业园区、高科技园区、生态园区、保税区和出口加工区等各种形态的开发区）的建设运营、房地产开发建设等业务范畴就产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的宏观调控政策频出，进一步加大了对房地产及相关行业的调控，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，则极大可能对公司未来 2~3 年内经营业绩带来大幅下滑的风险。

### （二）市场风险

公司的新型城镇化开发业务在走出去的过程中，面临着同行业企业的竞争。此外，万科、中海、保利及九龙仓、新鸿基、仁恒地产等国内外知名地产开发企业已经进入苏州市场，使公司房地产开发经营业务面临激烈的竞争。若公司不加大市场开拓力度，则会在激烈的竞争中处于劣势，给公司经营业绩带来不利影响。

本公司目前主营业务主要集中在长三角地区，募投项目也在苏州工业园内实施，上述区域的经济发展、招商引资环境、基础设施配套、可供开发土地面积及区域房地产市场价格都对公司主营业务的发展产生直接影响，因此存在主营业务市场较为集中的风险。按照未来发展规划，公司将继续以长三角地区为中心，逐渐向区域外重点地区进行拓展。目前公司的主营业务已经扩展到宿迁、南通、滁州等地区，跨区域经营取得阶段性的进展，但相对于其他部分大型企业而言，公司迈向全国的步伐还是较慢，在一段时间内，主营业务市场集中度的风险会持续存在。

### （三）毛利率波动较大的风险

报告期内公司主营业务综合毛利率和各核心业务板块的毛利率波动较大，其中土地一级开发业务受开发区域土地出让具体情况的影响，房地产受市场周期波动的影响，市政公用业务受市政工程竞争加剧及原材料成本上升的影响。未来发行人面临的机遇与挑战并存，公司毛利率波动的风险未来一段时间内会持续存在。

### （四）招商代理业务收入波动可能性风险

招商代理业务是公司多元化服务板块的重要组成部分，报告期内该业务营业收入占公司营业收入总额的比例平均为 2.80%，招商代理业务营业毛利占公司营业毛利总额的比例平均为 6.06%。

虽然公司招商代理业务具有较强的竞争优势，但未来仍然面临国内外复杂经济形势的影响以及招商代理协议到期后不能与当地政府续签的可能性，影响发行人未来的经营业绩。

## 目录

声明	4
重大事项提示	5
第一节 释 义	32
第二节 概 览	39
一、发行人简介	39
(一) 概况	39
(二) 发行人的竞争优势	40
(三) 发行人主要财务数据及主要财务指标	41
二、发行人控股股东及实际控制人	42
(一) 发行人控股股东	42
(二) 发行人实际控制人	42
三、本次发行概况	42
四、募集资金的主要用途	43
第三节 本次发行概况	44
一、本次发行的基本情况	44
二、本次发行股票的有关当事人	45
三、发行人与中介机构关系	47
四、本次发行有关重要日期	48
第四节 风险因素	49
一、由于国家房地产及相关行业实施调控政策带来的业绩下滑风险	49
(一) 土地一级开发政策风险	49
(二) 房地产开发政策风险	50
(三) 市政公用业务政策风险	57
(四) 招商代理政策风险	58
二、市场风险	58
(一) 市场竞争激烈的风险	58
(二) 主营业务市场集中的风险	58
三、业务经营风险	59
(一) 土地一级开发风险	59
(二) 项目开发风险	59
(三) 公司跨区域管理风险	59
(四) 业务开发运营筹资风险	60
(五) 产品质量风险	60
(六) 项目销售风险	60
(七) 招商代理业务风险	60
(八) 工程代理业务风险	60
四、财务风险	61



(一) 企业所得税税率变动的风险.....	61
(二) 非经常性损益对当期经营成果影响的风险.....	61
(三) 毛利率波动较大的风险.....	62
(四) 招商代理业务收入波动可能性风险.....	62
五、募集资金投资项目的风险.....	62
(一) 募集资金使用风险.....	62
(二) 募集资金到位后净资产收益率下降的风险.....	62
六、股市风险.....	63
<b>第五节 发行人基本情况</b> .....	<b>64</b>
一、发行人基本资料.....	64
二、发行人改制重组情况.....	64
(一) 股份公司的设立方式.....	64
(二) 股份公司的发起人.....	64
(三) 在改制设立前、后, 主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务.....	65
(四) 本公司设立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务.....	65
(五) 本公司设立之后在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况.....	66
(六) 发起人出资资产的产权变更手续办理情况.....	66
(七) 本公司的独立运营情况.....	66
三、发行人股本结构的形成、变化及重大资产重组行为.....	68
(一) 本公司股本结构的形成及变化.....	68
(二) 重大资产重组行为和重大资产变化.....	74
四、发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性.....	79
(一) 1994 年中新有限设立时的验资.....	79
(二) 1996 年第一次增资时的验资.....	80
(三) 2005 年第二次增资时的验资.....	80
(四) 2008 年整体变更设立股份有限公司时的验资.....	80
五、发行人的主要股东及实际控制人的基本情况.....	80
(一) 持股 5% 以上的主要股东.....	80
(二) 实际控制人基本情况.....	92
(三) 控股股东和实际控制人控制的其他企业.....	94
(四) 主要股东和实际控制人持有的公司股票被抵押、质押或冻结的情况.....	106
六、发行人的控股子公司、参股公司及职能部门.....	107
(一) 本公司的控股子公司.....	108
(二) 本公司举办的非公司制法人.....	138
(三) 本公司的参股公司.....	139
(四) 本公司的分支机构.....	152
(五) 本公司的职能部门.....	153
七、发行人股本的有关情况.....	155
(一) 本次发行前后本公司股本结构.....	155
(二) 本公司前十名股东.....	157
(三) 本公司前十名自然人股东及其在本公司担任的职务.....	157
(四) 战略投资者及其持股情况.....	157
(五) 本公司各股东之间的关联关系.....	157

(六) 公司股东及董事、监事、高级管理人员所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺.....	157
八、发行人员工及其社会保障情况.....	158
(一) 员工情况.....	158
(二) 执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况.....	159
九、本次首次公开发行股票并上市做出的重要承诺及履行情况.....	160
(一) 主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺.....	160
(二) 控股股东、实际控制人对避免同业竞争的承诺.....	160
(三) 主要股东关于持股意向及减持股份意向的承诺.....	160
(四) 发行人、控股股东及董事、监事、高级管理人员关于稳定公司股价的承诺.....	161
(五) 控股股东、实际控制人及董事、监事、高级管理人员关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺.....	164
(六) 相关中介机构就本次发行上市相关文件之信息披露事项承诺.....	167
<b>第六节 业务和技术</b> .....	<b>169</b>
一、发行人的主要业务.....	169
二、发行人所处行业状况.....	169
(一) 行业管理体制和主要法律法规.....	169
(二) 世界开发区行业基本情况.....	173
(三) 中国开发区行业发展概况.....	174
(四) 中国开发区行业发展现状及市场容量.....	174
(五) 中国开发区行业未来发展趋势.....	176
(六) 行业竞争格局.....	176
(七) 影响行业发展的有利和不利因素.....	178
(八) 开发区类公司的经营模式.....	180
(九) 苏州工业园区基本情况.....	184
(十) 苏州房地产市场分析.....	187
三、发行人的竞争地位.....	188
(一) 园区层面的竞争.....	188
(二) 公司层面的竞争.....	191
四、发行人主营业务情况.....	195
(一) 土地一级开发.....	198
(二) 房地产开发与经营.....	207
(三) 市政公用.....	210
(四) 多元化服务.....	212
(五) 原材料供应商及价格变动趋势.....	215
(六) 公司主要业务的流程图.....	218
(七) 公司新型城镇化综合开发运营业务的项目管理.....	230
(八) 公司主要经营策略及市场推广.....	231
五、公司主要固定资产和无形资产.....	233
(一) 固定资产.....	233
(二) 投资性房地产.....	234
(三) 无形资产.....	239
(四) 商标.....	240

(五) 著作权.....	245
(六) 公司拥有的土地使用权.....	246
六、开发资质和发行人技术.....	247
(一) 开发资质.....	247
(二) 专职技术人员情况.....	248
(三) 发行人技术.....	249
七、质量控制.....	249
(一) 公司质量控制体系.....	249
(二) 具体措施.....	250
八、主要开发项目.....	251
(一) 已开发完工的项目.....	254
(二) 在建项目.....	281
(三) 拟建项目.....	290
(四) 其他项目.....	291
九、土地资源.....	292
<b>第七节 同业竞争及关联交易</b> .....	<b>294</b>
一、同业竞争.....	294
(一) 本公司主营业务.....	294
(二) 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业主营业务情况.....	294
(三) 同业竞争情况.....	296
(四) 避免同业竞争的措施.....	296
二、关联交易.....	297
(一) 关联方及关联关系.....	297
(二) 关联交易.....	304
(三) 最近三年关联交易对主营业务和经营成果的影响.....	311
(四) 公司关联交易决策程序.....	311
(五) 最近三年关联交易的执行情况.....	312
(六) 减少和规范关联交易的措施.....	313
<b>第八节 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员</b> .....	<b>314</b>
一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况.....	314
(一) 董事会成员.....	314
(二) 监事会成员.....	317
(三) 高级管理人员.....	319
(四) 核心技术人员.....	320
(五) 董事、监事的提名和选聘情况.....	320
二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的情况.....	322
(一) 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员直接、间接持有公司股份及其变动情况.....	322
(二) 亲属持股情况.....	322
(三) 公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员所持有的本公司股份的质押或冻结情况.....	322
三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况.....	323

四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况.....	323
(一) 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况.....	323
(二) 享受的其他待遇及退休金计划等.....	324
五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况.....	324
六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员之间存在的亲属关系.....	330
七、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司签订的协议.....	331
(一) 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员与公司所签订的协议.....	331
(二) 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员做出的重要承诺.....	331
八、董事、监事、高级管理人员任职资格.....	331
九、董事、监事、高级管理人员近三年变动情况.....	331
(一) 公司董事变动情况.....	331
(二) 公司监事变动情况.....	332
(三) 公司高级管理人员变动情况.....	332
<b>第九节 公司治理结构</b> .....	<b>334</b>
一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况.....	334
(一) 股东大会的建立及运行情况.....	335
(二) 董事会的建立及运行情况.....	336
(三) 董事会专门委员会.....	337
(四) 监事会的建立及运行情况.....	339
(五) 独立董事制度的建立及执行.....	340
(六) 董事会秘书制度的建立和执行.....	342
二、公司最近三年违法违规行为的情况.....	342
三、公司最近三年资金占用及违规担保情况.....	342
四、内部控制制度有效性的自我评估和鉴证意见.....	342
(一) 本公司管理层对内部控制制度的评估意见.....	342
(二) 注册会计师对内部控制制度的评价报告.....	343
<b>第十节 财务会计信息</b> .....	<b>344</b>
一、近三年经审计的财务会计报表.....	344
(一) 合并财务会计报表.....	344
(二) 母公司财务会计报表.....	349
二、审计意见.....	353
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况.....	353
(一) 财务报表编制的基础及遵循企业会计准则的声明.....	353
(二) 合并财务报表的范围.....	353
(三) 报告期内合并范围的变化情况.....	354
四、重要会计政策和会计估计.....	356
(一) 会计期间.....	356
(二) 记账本位币.....	356
(三) 企业合并.....	356
(四) 合并财务报表.....	357
(五) 现金及现金等价物.....	358
(六) 外币折算.....	358

(七) 存货.....	358
(八) 长期股权投资.....	359
(九) 投资性房地产.....	361
(十) 固定资产.....	361
(十一) 在建工程.....	362
(十二) 无形资产.....	362
(十三) 金融工具.....	363
(十四) 应收款项.....	366
(十五) 借款费用.....	367
(十六) 资产减值.....	368
(十七) 维修基金.....	369
(十八) 质量保证金.....	369
(十九) 预计负债.....	369
(二十) 收入.....	369
(二十一) 政府补助.....	371
(二十二) 租赁.....	371
(二十三) 职工薪酬.....	372
(二十四) 所得税.....	372
(二十五) 分部报告.....	373
(二十六) 重大会计判断和估计.....	374
(二十七) 会计估计变更.....	376
(二十八) 利润分配.....	377
五、非经常性损益.....	377
(一) 本公司非经常性损益基本情况介绍.....	377
(二) 报告期本公司非经常性损益主要来源的成因分析.....	379
六、主要资产情况.....	382
(一) 固定资产.....	382
(二) 在建工程.....	382
(三) 长期股权投资.....	383
(四) 无形资产.....	386
(五) 资产减值准备.....	386
七、主要债项.....	387
(一) 银行借款.....	387
(二) 应付职工薪酬.....	387
(三) 应付账款.....	388
(四) 其他应付款.....	388
八、股东权益情况.....	388
九、报告期内现金流量情况.....	389
十、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项.....	390
(一) 期后事项.....	390
(二) 或有事项.....	390
(三) 承诺事项.....	390
(四) 其他重要事项.....	390
十一、报告期内的主要财务指标.....	391

(一) 主要财务指标.....	391
(二) 净资产收益率和每股收益.....	392
十二、资产评估及验资情况.....	393
(一) 历次评估情况.....	393
(二) 历次验资情况.....	396
<b>第十一节 管理层讨论与分析</b> .....	<b>397</b>
一、财务状况分析.....	397
(一) 主要资产状况.....	397
(二) 主要负债状况.....	412
(三) 偿债能力分析.....	420
(四) 资产周转能力分析.....	421
二、盈利能力分析.....	423
(一) 营业收入及营业毛利构成情况.....	423
(二) 报告期公司毛利率分析.....	425
(三) 影响净利润的各个项目分析.....	433
(四) 公司与同行业可比上市公司费用及主要盈利指标对比分析.....	438
三、现金流量分析.....	439
四、资本性支出分析.....	440
(一) 报告期内资本性支出项目.....	440
(二) 未来年度可预见的重大资本性支出.....	441
五、或有事项和重大期后事项对发行人的影响.....	441
六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析.....	441
<b>第十二节 业务发展目标</b> .....	<b>443</b>
一、公司整体经营目标及主要业务计划.....	443
(一) 公司经营理念.....	443
(二) 公司总体发展战略.....	443
二、公司主要业务计划及实施保障.....	443
(一) 主要业务计划.....	443
(二) 业务计划实施保障.....	445
三、业务发展计划所依据的条件及主要困难.....	445
(一) 发展计划所依据的假设条件.....	445
(二) 实施发展计划所面临的主要困难.....	446
四、业务计划与现有业务的关系.....	446
<b>第十三节 募集资金运用</b> .....	<b>447</b>
一、本次募集资金运用概况.....	447
(一) 募集资金总量.....	447
(二) 募集资金超过或不足的安排.....	447
(三) 募集资金投资项目的项目立项、环保批文.....	447
二、项目背景以及必要性分析.....	447
(一) 项目背景.....	447
(二) 项目必要性.....	448
三、项目基本情况.....	449

(一) 募集资金项目投资概况.....	449
(二) 募投项目投资方案及融资方案.....	451
四、募集资金运用效益分析.....	452
(一) 项目测算基本假设及依据.....	452
(二) 土地收入估算.....	452
(三) 投资成本估算.....	453
(四) 主要财务测算指标.....	454
五、募集资金运用对主要财务状况及经营成果的影响.....	454
六、项目的组织实施保障.....	454
<b>第十四节 股利分配政策</b> .....	<b>456</b>
一、股利分配的一般政策.....	456
二、最近三年股利实际分配情况.....	456
(一) 2011 年度.....	456
(二) 2012 年度.....	456
(三) 2013 年度.....	457
三、本次发行完成前滚存利润的分配情况.....	457
四、本次发行后的股利分配政策.....	457
五、上市后三年股东回报规划.....	458
<b>第十五节 其他重要事项</b> .....	<b>462</b>
一、信息披露制度相关安排.....	462
二、重要合同.....	462
(一) 合作协议.....	462
(二) 土地出让合同.....	467
(三) 工程合同.....	471
(四) 借款合同.....	473
(五) 委托贷款合同.....	481
(六) 信托贷款合同.....	483
(七) 租赁合同.....	483
(八) 其他重大合同.....	483
三、重大诉讼或仲裁.....	484
<b>第十六节 发行人及各中介机构声明</b> .....	<b>485</b>
<b>第十七节 附录和备查文件</b> .....	<b>496</b>
一、备查文件目录.....	496
二、查阅时间、地点.....	496
三、联系人.....	496

## 第一节 释 义

在本招股说明书中，除非另有说明，下列词语具有如下特定含义：

常用词语释义		
发行人、本公司、公司、中新集团、CSSD	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司
中新有限	指	中新苏州工业园区开发有限公司，系本公司的前身
园区股份、控股股东	指	苏州工业园区股份有限公司，本公司的发起人及控股股东
园区实业	指	苏州工业园区投资实业有限公司，系中新有限成立时的股东之一，现已注销
实际控制人、园区国控	指	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司，本公司的实际控制人
园区国资办	指	苏州工业园区国有资产监督管理办公室
新方财团	指	指新加坡—苏州园区开发财团，本公司的发起人股东
港华投资	指	港华投资有限公司，本公司的发起人股东
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司，本公司的发起人股东
新工集团	指	新工集团私人有限公司，本公司的发起人股东
中新置地	指	中新苏州工业园区置地有限公司，本公司控股子公司
中新教服	指	中新苏州工业园区国际教育服务公司，本公司控股子公司
中新公用	指	中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司，本公司控股子公司
中新宿迁	指	中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司，本公司全资子公司
中新苏通	指	中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司，本公司控股子公司
中新海虞	指	中新海虞（常熟）新城镇开发有限公司，本公司控股子公司
中新乐余	指	中新乐余（张家港）新城镇开发有限公司，本公司控股子公司
中新厂房	指	苏州工业园区中新厂房开发有限公司，曾为本公司控股子公司



中新豪生	指	苏州工业园区中新豪生酒店管理有限公司，曾为本公司控股子公司
华园建设	指	苏州工业园区华园建设发展有限公司，曾为中新公用的控股子公司，报告期内被市政工程吸收合并
中新能源	指	中新苏州工业园区远大能源服务有限公司，中新公用的控股子公司（由苏州工业园区热电能源服务有限公司更名）
华园地产	指	中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司，中新公用的控股子公司（由苏州工业园区华园房地产开发有限公司更名）
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，中新公用的控股子公司（由苏州工业园区市政公用工程建设有限公司更名）
和乔物业	指	中新苏州和乔物业服务有限公司，中新置地的控股子公司（由苏州和乔物业服务有限公司更名）
和顺商业	指	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司，中新置地的全资子公司（由苏州中新和顺商业投资有限公司更名）
张家港置地	指	张家港中新置地置业有限公司，中新置地的控股子公司
华园恒升	指	苏州工业园区华园恒升置业有限公司，中新公用的控股子公司
华园东方	指	苏州工业园区华园东方置业有限公司，中新公用的控股子公司
中法环境	指	苏州工业园区中法环境技术有限公司，中新公用的控股子公司
苏通市政	指	江苏中新苏通市政工程有限公司，中新公用的控股子公司
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，华园地产的控股子公司
中新环技	指	中新苏州工业园区环保技术有限公司，中新公用的控股子公司
苏宿市政	指	江苏苏宿中新市政工程有限公司，中新公用的全资控股子公司
国际学校	指	苏州新加坡国际学校，本公司举办的非公司制法人
国际幼儿园	指	湖左岸国际幼儿园，中新置地创办的非公司制法人
中新苏滁	指	中新苏滁（滁州）开发有限公司，本公司控股子公司
和合酒店	指	中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司，中新置地的全资子公司
吴江置地	指	吴江中新置地置业有限公司，中新置地的全资子公司
东吴热能	指	苏州东吴热能销售有限公司，东吴热电的全资子公司

吴中置地	指	苏州吴中中新置地有限公司，中新置地的全资子公司
华相房产	指	苏州华相房地产开发有限公司，中新公用的控股子公司
康乐斯顿	指	苏州工业园区康乐斯顿外国语学校，中新教服创办的非公司制法人
张家港学校	指	张家港新加坡外国语学校，中新教服创办的非公司制法人
创电科技	指	苏州工业园区创电科技服务有限公司，曾为本公司和中新公用的参股公司（由苏州工业园区发电有限责任公司更名）
圆融集团	指	苏州圆融发展集团有限公司，本公司的参股公司
港华燃气	指	苏州港华燃气有限公司，中新公用的参股公司
蓝天热电	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司，中新公用的参股公司
天然气管网	指	苏州天然气管网股份有限公司，中新公用的参股公司（由苏州天然气管网有限公司更名）
市政物业	指	中新苏州工业园区市政物业管理有限公司，中新公用的参股公司
清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司，中新公用的参股公司（由苏州工业园区清源水业有限责任公司更名）
新工项目	指	苏州新工项目管理有限公司，中新置地的参股公司
和信房产	指	苏州和信房地产开发有限公司，中新置地的参股公司
太平洋商业	指	苏州太平洋商业经营管理有限公司，曾为和顺商业的参股公司
东吴热电	指	苏州东吴热电有限公司,中新公用的控股子公司
华能发电	指	华能（苏州工业园区）发电有限责任公司，中新公用的参股公司
华能太仓	指	华能太仓发电有限责任公司，中新公用的参股公司
苏通混凝土	指	江苏中新苏通商品混凝土有限公司，中新公用的参股公司
中新创投	指	中新苏州工业园区创业投资有限公司，曾为本公司参股公司
园区置业	指	中新苏州工业园区置业有限公司，曾为中新置地的参股公司
清城环境	指	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司，为中新公用参股公司
地产公司	指	苏州工业园区地产经营管理公司
园区经发	指	苏州工业园区经济发展有限公司

高尔夫公司	指	中新苏州工业园区高尔夫有限公司
金鸡湖大酒店	指	苏州工业园区金鸡湖大酒店有限公司
建屋集团	指	苏州工业园区建屋发展集团有限公司
科文中心	指	苏州科技文化艺术中心有限公司，后更名为“苏州文化艺术中心有限公司”，之后被苏州文化博览中心有限公司吸收合并
文化中心	指	苏州文化艺术中心有限公司，由苏州科技文化艺术中心有限公司更名，之后被苏州文化博览中心有限公司吸收合并
苏通控股	指	南通苏通科技产业园控股发展有限公司
近三年、报告期	指	2011年、2012年、2013年
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
国务院	指	中华人民共和国国务院
证监会	指	中国证券监督管理委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
财政部	指	中华人民共和国财政部
发改委	指	中华人民共和国国家发展与改革委员会
国家计委	指	中华人民共和国国家计划委员会
外经贸部	指	中华人民共和国对外贸易经济合作部
住建部、建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中新联合协调理事会	指	中国—新加坡联合协调理事会
中新双方工作小组	指	中方工作小组—新方工作小组
江苏省国资委	指	江苏省人民政府国有资产监督管理委员会
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
新企业所得税法	指	第十届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国企业所得税法》

新会计准则	指	2006年财政部颁布的新的企业会计准则及其应用指南
《公司章程》	指	《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司章程》
公司董事会	指	中新集团董事会
公司监事会	指	中新集团监事会
公司股东大会	指	中新集团股东大会
本次发行	指	本次向社会公众公开发行不超过 45,000 万股、面值为 1.00 元的境内上市人民币普通股的行为
A 股	指	向境内投资者发行的人民币普通股，每股面值人民币 1.00 元
中信证券、保荐机构（主承销商）	指	中信证券股份有限公司，为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次发行的保荐机构（主承销商）
承销机构	指	由中信证券股份有限公司担任主承销商所组成的承销团
竞天公诚所、发行人律师	指	北京市竞天公诚律师事务所，本次发行的发行人律师
安永大华	指	安永大华会计师事务所，系原安永大华会计师事务所有限责任公司变更公司名称而来
安永华明	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（原名“安永华明会计师事务所”），本次发行的发行人审计机构
江苏仁合	指	原江苏仁合资产评估有限公司，后被中通诚资产评估有限公司吸收合并
中通诚	指	中通诚资产评估有限公司，本次发行的评估机构，系吸收合并原江苏仁合资产评估有限公司而来
元	指	人民币元
《法律意见书》	指	竞天公诚所为本次发行出具的《法律意见书》
本招股说明书	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书
<b>专业词语释义</b>		
中新合作区	指	根据 1994 年签订的《中华人民共和国政府和新加坡共和国政府关于合作开发建设苏州工业园区的协议》以及中新有限成立时的合资公司章程，由国务院以“国函[1994]9 号”批准设立规划发展面积为 70 平方公里地域的由中新合作开发建设的工业园区，后 2006 年经国务院批准，商务部、国土资源部、建

		设部共同下发“商资函[2006]97号”，同意苏州工业园中新合作区的规划用地面积由70平方公里扩大至80平方公里
首期8平方公里	指	在苏州工业园中新合作区首期开发建设地面面积共8平方公里
园区二、三区	指	继首期规划后的二期、三期规划，规划发展面积约为62平方公里，包括约53.16平方公里的规划土地面积和约7.83平方公里的金鸡湖水面面积
中新科技城标准厂房	指	中新科技城标准厂房一期项目
中新科技城标准厂房[苏园国土2008-G-20号地块项目]	指	中新科技城标准厂房二期项目
斜塘项目	指	斜塘项目（基础设施改造），为本次募集资金投资项目
土地成片开发	指	在取得国有土地使用权后，依照规划对土地进行综合性的开发建设，平整场地、建设供排水、供电、供热、道路交通、通信等公用设施，形成工业用地和其他建设用地条件，然后进行转让土地使用权、经营公用事业；或者进而建设通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地面建筑物，并对这些地面建筑物从事转让或出租的经营活动
土地一级开发	指	由政府委托企业按照城市规划功能、竖向标高和市政地下基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”、“七通一平”或“九通一平”的建设条件（熟地），再进行有偿出让或转让的过程
一级资质	指	房地产开发企业的最高资质等级，须经国家建设部审核批准。一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目
新国五条	指	2013年2月20日国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施
容积率	指	地上建筑面积与用地红线面积的比率
占地面积	指	城市规划主管部门确定的建设用地范围界线所围合的用地水平投影面积
施工面积	指	报告期内施工的全部建筑面积。包括本期新开工面积、上年开工跨入本期继续施工的面积和上期已停建在本期恢复施工的面积
竣工面积	指	报告期内房屋按照设计要求已全部完工、达到入住和使用条

		件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的房屋建筑面积总和
建筑面积	指	建筑物外墙外围所围成空间的水平面积
建筑密度	指	居住区用地内各类建筑的基底总面积与用地红线面积之比
奥特莱斯	指	英文“outlets”的中文直译，也称“品牌直销购物中心”，由销售名牌过季、下架、断码商品的商店组成的购物中心
CEPA	指	《内地与香港关于建立更紧密经贸关系安排》（Closer Economic Partnership Arrangement）
BOT	指	建设-经营-移交
BT	指	建设-移交
TOT	指	移交-经营-移交
GDP	指	国内生产总值
CPI	指	消费物价指数
COD	指	化学需氧量

【注】本招股说明书除特别说明外所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第二节 概 览

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

### 一、发行人简介

发行人名称： 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
注册地址： 苏州工业园区旺墩路 158 号置业商务广场 19 楼  
注册资本： 134,900 万元  
法定代表人： 杜建华  
经营范围： 许可经营项目：房地产开发与经营（在苏州工业园内）。一般经营项目：进行土地一级开发与经营、物业管理、项目管理、酒店及酒店式公寓的经营管理、咨询服务、产业与基础设施开发；投资、举办企业；国家允许进行的其他业务活动。

#### （一）概况

本公司系经商务部“商资批[2008]436号”《商务部关于同意中新苏州工业园区开发有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》和江苏省国资委“苏国资复[2008]27号”《关于中新苏州工业园区开发股份有限公司（筹）国有股权管理有关问题的批复》的批准，由中新苏州工业园区开发有限公司整体变更设立的股份有限公司。截至本招股说明书签署之日，公司股本总额 134,900 万元，各股东持股比例如下：

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

发行人作为中新两国政府间最大合作项目之一的载体和苏州工业园的开发主体，

以“中国新型城镇化领军企业”定位，以“筑中国梦、建新型城镇”为己任，以新型城镇化建设为主要发展方向，制定了“立足苏州、服务江苏、面向全国”的发展战略，不断输出苏州工业园区的成功经验。在 20 年的园区开发建设中，公司充分利用中新两国的合作优势，借鉴新加坡园区的开发经验，学习新加坡先进的规划和招商理念，打造了以城市规划、产业招商为先导，土地开发、房地产开发、公用事业等多项业务并举的新型城镇化综合开发业务模式，在全国同行业中率先制定了新型城镇化发展纲要和规划、建设、投资服务三大标准体系。

伴随着苏州工业园的巨大成功，公司综合开发运营的理念也得到了实践的检验，证明了自身开发模式的先进性，同时，公司在宿迁市、南通市、滁州市、常熟市海虞镇、张家港市乐余镇等地实施的新型城镇化建设项目，亦较为成功地复制并延展、深化了苏州工业园区的开发经验。此外，在实现公司商业利益的同时，发行人亦始终站在整个行业的社会责任高度，满足了近 2 万户普通家庭的住房需求，其中包括 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，在城镇化、产业培育、环境、人居及社会发展等多方面促进了区域经济的整体协调可持续发展。

## （二）发行人的竞争优势

1、发行人是中国和新加坡两国政府最重要的合作项目之一，拥有中新合作的独特品牌优势和政策优势；

2、发行人围绕新型城镇化综合开发运营这一主营业务，充分发挥公司的各项资源整合能力，为新型城镇化开发与运营提供综合资源整合型服务；

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

4、发行人以新型城镇化综合开发运营业务为主，既包括快速成长的土地一级开发业务、房地产开发销售业务，又包括稳定收益特征的优质物业（含工业厂房、商业物业）并投资供电、供水、供气业务，同时从事招商代理和工程代理等业务，上述业务具有良好的互补性，抗风险能力较强；

5、新型城镇化综合开发运营项目的运作实质上是多种资源的整合过程，管理团队的经营水平和核心团队的稳定程度对企业的持续稳定发展至关重要。公司的管理团队有着多年园区开发运营经验，具有丰富的项目决策、定位、开发、推广和管理经验，



为公司的走出去战略、进一步做大做强提供了有力保障。

### （三）发行人主要财务数据及主要财务指标

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

单位：万元

项 目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
资产总计	2,224,056.73	2,098,411.32	1,930,987.76
负债合计	1,567,586.68	1,520,567.61	1,445,406.71
股东权益合计	656,470.04	577,843.71	485,581.05
其中：归属于母公司股东权益合计	423,069.02	376,467.63	318,760.39

本公司经审计的合并利润表的主要数据见下表：

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	528,504.01	554,948.21	404,938.56
营业利润	86,018.78	101,544.50	84,199.50
利润总额	87,424.47	103,060.46	86,251.73
净利润	65,465.63	77,339.79	66,674.28
其中：归属于母公司股东的净利润	53,175.62	63,128.22	56,126.56

本公司经审计的合并现金流量表的主要数据见下表：

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	77,935.98	108,618.53	-69,349.15
投资活动产生的现金流量净额	-41,340.50	-35,480.58	7,313.10
筹资活动产生的现金流量净额	-31,873.61	-10,139.28	44,951.23
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-62.48	-37.49	-0.83
现金及现金等价物净增加额	4,659.40	62,961.19	-17,085.65

本公司主要财务指标见下表：

财务指标	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动比率	1.35	1.20	1.25
速动比率	0.44	0.40	0.26

资产负债率（母公司）	62.44%	63.33%	62.75%
无形资产（扣除土地使用权和采矿权）占净资产的比例	0.17%	0.10%	0.08%
<b>财务指标</b>	<b>2013 年度</b>	<b>2012 年度</b>	<b>2011 年度</b>
应收账款周转率（次/年）	4.56	7.03	20.79
存货周转率（次/年）	0.37	0.35	0.31
息税折旧摊销前利润（万元）	146,892.65	167,062.63	134,837.40
利息保障倍数（倍）	2.27	2.57	2.72
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.58	0.81	-0.51
每股净现金流量（元）	0.03	0.47	-0.13
归属于母公司的每股收益（元/股）	0.39	0.47	0.42
归属于母公司的净资产收益率（加权平均）	13.30%	18.16%	19.22%

## 二、发行人控股股东及实际控制人

### （一）发行人控股股东

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

### （二）发行人实际控制人

本公司的实际控制人为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司，注册资本 320,000 万元。截至本招股说明书签署之日，园区国控持有园区股份 28.31% 的股权。

## 三、本次发行概况

（一）股票种类：人民币普通股（A 股）；

（二）每股面值：1.00 元；

（三）发行股数：不超过 45,000 万股，优先发行新股，新股发行数量不超过 45,000 万股（约占发行后总股本的 25.01%）。本次发行股票的具体数量由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据本次发行定价情况以及中国证监会的相关要求在上述

发行数量上限内协商确定。

本次发行应优先满足募投项目所需募集资金，如根据本次发行询价结果，新股发行募集资金总额超过募投项目所需募集资金总额，则由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据中国证监会的相关要求及公司实际情况协商确定本次发行是否减少新股发行数量、是否进行老股转让，以及新股发行和老股转让的具体数量。

若本次发行需进行老股转让，则由本次发行前的全体股东按其持股比例进行老股转让（如有股东不符合老股转让相关条件，则由其他符合条件的股东按比例进行老股转让），老股转让数量合计不超过 6,745 万股，且不超过本次发行时自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量。

（四）每股发行价格：由公司董事会与主承销商参考向询价对象询价情况或初步询价情况，并综合考虑公司的募集资金计划、公司业绩及市场情况等因素确定发行价格，或采用中国证监会认可的其他方式确定发行价格。老股转让应当遵守《关于修改〈首次公开发行股票时公司股东公开发售股份暂行规定〉的决定》（证监会公告[2014]11号）、《关于修改〈证券发行与承销管理办法〉的决定》（证监会第 98 号令）等相关规定，发行价格与新股发行价格相同；

（五）发行方式：本次发行将采用网下向询价对象询价配售与网上资金申购发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他发行方式；

（六）发行对象：本次发行股票的对象为符合国家法律法规和监管机构规定条件且符合发行人和主承销商协商确定的参与网下询价投资者条件的网下投资者，以及已开立上海证券交易所股票账户且持有数量非限售股份的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外，有关法律、法规、规范性文件及监管机构另有规定者从其规定）；

（七）承销方式：由保荐机构（主承销商）组织的承销团以余额包销方式承销。

#### 四、募集资金的主要用途

经公司 2014 年第 2 次临时股东大会批准，本次发行募集资金扣除发行费用后，将投资于以下项目：

项 目	投资总额（万元）	募投资金（万元）	核准文号
斜塘项目（基础设施改造）	265,701.7	136,200	苏园管核字[2014]19号

注：如实际募集资金不足以按上述计划投资以上项目，资金缺口由公司自筹解决。

## 第三节 本次发行概况

### 一、本次发行的基本情况

（一）股票种类：人民币普通股（A股）；

（二）每股面值：1.00元人民币；

（三）发行股数：不超过45,000万股，优先发行新股，新股发行数量不超过45,000万股（约占发行后总股本的25.01%）。本次发行股票的具体数量由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据本次发行定价情况以及中国证监会的相关要求在上述发行数量上限内协商确定。

本次发行应优先满足募投项目所需募集资金，如根据本次发行询价结果，新股发行募集资金总额超过募投项目所需募集资金总额，则由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据中国证监会的相关要求及公司实际情况协商确定本次发行是否减少新股发行数量、是否进行老股转让，以及新股发行和老股转让的具体数量。

若本次发行需进行老股转让，则由本次发行前的全体股东按其持股比例进行老股转让（如有股东不符合老股转让相关条件，则由其他符合条件的股东按比例进行老股转让），老股转让数量合计不超过6,745万股，且不超过本次发行时自愿设定12个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量；

（四）发行费用的承担：本次发行的承销费用由公司与进行老股转让的股东（如有）按照新股发行数量及股东老股转让的数量占本次发行股票数量的比例分摊。包括保荐费用在内的其他发行费用由公司承担。

（五）每股发行价格：由公司董事会与主承销商参考向询价对象询价情况或初步询价情况，并综合考虑公司的募集资金计划、公司业绩及市场情况等因素确定发行价格，或采用中国证监会认可的其他方式确定发行价格。老股转让应当遵守《关于修改〈首次公开发行股票时公司股东公开发售股份暂行规定〉的决定》（证监会公告[2014]11号）、《关于修改〈证券发行与承销管理办法〉的决定》（证监会第98号令）等相关规定，发行价格与新股发行价格相同；

（六）市盈率：【           】倍（以实际发行价格和每股收益【           】元计算；每股收益按发行前一会计年度经审计的、扣除非经常性损益前后的净利润孰低额除以发行后总股本计算）；

（七）发行前和发行后每股净资产：

发行前每股净资产：3.14 元/股（按 2013 年 12 月 31 日经审计合并资产负债表归属于母公司的股东权益除以本次发行前股本计算）；

发行后每股净资产：【           】元/股（按 2013 年 12 月 31 日经审计合并资产负债表归属于母公司的股东权益加上本次发行筹资净额除以本次发行后总股本计算）；

（八）市净率：【           】倍（按实际发行价格/发行后每股净资产计算）；

（九）发行方式：本次发行将采用网下向询价对象询价配售与网上资金申购发行相结合的方式，或中国证监会认可的其他发行方式；

（十）发行对象：本次发行股票的对象为符合国家法律法规和监管机构规定条件且符合发行人和主承销商协商确定的参与网下询价投资者条件的网下投资者，以及已开立上海证券交易所股票账户且持有数量非限售股份的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外，有关法律、法规、规范性文件及监管机构另有规定者从其规定）；

（十一）承销方式：由保荐机构（主承销商）组织的承销团以余额包销方式承销；

（十二）预计募集资金总额：【           】万元；预计募集资金净额【           】万元；

（十三）发行费用概算：

序号	项 目	费用金额
1	项目承销费	【   】万元
2	保荐费	【   】万元
3	审计费	【   】万元
4	律师费	【   】万元
5	评估费	【   】万元
6	路演推介及信息披露费用	【   】万元
7	发行手续费用	【   】万元
	合 计	【   】万元

## 二、本次发行股票的有关当事人

1、 发行人：                                中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

    法定代表人：                            杜建华

- 地址：江苏省苏州工业园区旺墩路 158 号置业商务广场 19 楼
- 联系人：唐筱卫、谢剑萍
- 电话：0512—66609915
- 传真：0512—66609850
- 2、保荐机构（主承销商）：中信证券股份有限公司
- 法定代表人：王东明
- 注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
- 联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
- 保荐代表人：温健、杨峰
- 项目协办人：蒋海洋
- 项目经办人：丁勇才、李昊、王磊、余文诗、叶瀚清
- 电话：010—60838888
- 传真：010—60833940
- 3、分销商
- 法定代表人：【                    】
- 注册地址：【                    】
- 联系地址：【                    】
- 经办人：【                    】
- 电话：【                    】
- 传真：【                    】
- 4、律师事务所：北京市竞天公诚律师事务所
- 负责人：赵洋
- 地址：北京市朝阳区建国路 77 号华贸中心 3 号写字楼 34 层
- 电话：0755—23982200
- 传真：0755—23982211
- 经办律师：支毅、张立丹
- 5、审计机构：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
- 执行事务合伙人：吴港平

- 地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东方经贸城东三  
办公楼 15、16 楼
- 电话：010—58153000
- 传真：010—85188298
- 经办注册会计师：徐艳、汤哲辉
- 6、资产评估机构：中通诚资产评估有限公司
- 法定代表人：刘公勤
- 地址：北京市朝阳区胜古北里 27 号楼一层
- 电话：0512—65194850
- 传真：0512—65197704
- 经办注册资产评估师：姚雪勇、周鸿君
- 7、上市的证券交易所：上海证券交易所
- 地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦
- 电话：021—68808888
- 传真：021—68804868
- 8、股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
- 地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼
- 电话：021—58708888
- 传真：021—58899400
- 9、保荐机构（主承销商） 中信银行股份有限公司瑞城中心支行
- 收款银行：
- 户名：【            】
- 帐号：【            】

### 三、发行人与中介机构关系

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





## 第四节 风险因素

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

### 一、由于国家房地产及相关行业实施调控政策带来的业绩下滑风险

近年来国家在开发区（含经济技术开发区、高新技术产业开发区、工业园区、高科技园区、生态园区、保税区和出口加工区等各种形态的开发区）的建设运营、房地产开发建设等业务范畴就产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的宏观调控政策频出，进一步加大了对房地产及相关行业的调控，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，则极大可能对公司未来 2~3 年内经营业绩带来大幅下滑的风险。

#### （一）土地一级开发政策风险

国家在今后相当长时间内将继续落实现有土地政策，不断深化土地调控手段。具体表现为：

1、国家不断规范土地储备与土地开发市场，实行土地出让金收支两条线管理，把土地出让收入纳入财政预算内，实施多方监管等措施，加大对土地出让支出的管理。

2、国家不断规范工业用地相关政策，《全国工业用地出让最低价标准》要求工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式，出让底价和成交价格均不得低于所在地土地相对应的最低价标准。

3、国家规定新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍，城镇土地使用税额提高 2 倍，同期耕地占用税也提高多倍。

4、土地开发业务运作公开化、市场化和制度化趋势明显。

5、《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》和《物权法》出台后，征地拆迁补偿成本逐步提高。

6、2010 年 9 月 10 日，国土资源部办公厅发布通知，细化“两整治一改革”目标任务。其中至 2011 年 3 月底前，土地储备机构必须与其下属和挂靠的从事土地开发

相关业务的机构彻底脱钩，各地国土资源部门及所属企事业单位都不得直接从事土地一级市场开发。

7、2010年7月4日，国土资源部发布《关于进一步做好征地管理工作的通知》，要求推进征地补偿新标准实施，做好征地中农民住房拆迁补偿安置工作，以及进一步规范征地程序。

8、2010年12月29日，国土资源部《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》强调房地产用地出让行为需严格执行招拍挂出让制度和操作程序的要求。

9、2011年1月29日，国务院公布并实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》，其立法理念与设计思路，显示了“维护公共利益，保障被征收人合法权益”的特色，但同时也会提高以后征地拆迁的补偿成本。

10、2011年3月5日，国务院公布并实施《土地复垦条例》，显示了落实“十分珍惜、合理利用土地及切实保护耕地”基本国策的重大举措。

11、2012年2月15日，国土资源部发布《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求全力抓好住房用地供应，切实惠及民生；坚决落实保障性安居工程建设用地，实现“应保尽保”；严厉打击违法违规，大力促进开发建设；强化监测分析和新闻宣传，积极引导市场。

12、2012年6月7日，国土资源部发布《闲置土地处置办法》，再次明确了闲置土地的定义。与此同时，对于闲置土地的处理，未动工开发满一年的按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费，未动工开发满两年的则将无偿收回土地使用权。

13、2012年12月11日，国土资源部发布《土地复垦条例实施办法》，进一步细化和落实国务院《土地复垦条例》的有关规定，加快推进土地复垦工作。

国家未来在土地开发、储备及出让方面政策的逐步完善以及土地开发业务相关法规的日趋规范，给公司土地一级开发业务提出了更高的要求，公司的土地一级开发业务近年来波动较大，未来公司在各地的项目的开发力度进一步加大，对资金的需求更高，故该业务经营业绩未来仍将面临较大的不确定性和挑战。

## （二）房地产开发政策风险

### 1、外商投资房地产政策风险

根据发改委和商务部公布的《外商投资产业指导目录（2007年修订）》，普通住宅

用地开发建设未不再列入外商投资企业鼓励类项目。此外，国家商务部、住建部、国家外汇管理局多次发文进一步规范房地产外商投资准入和管理，使得公司作为外商投资企业未来在业务经营中存在一定的政策风险。

## 2、对住宅供给结构进行宏观调控的风险

2006年5月，国务院九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称“国十五条”）要求凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上；2007年8月13日国务院颁布国发[2007]24号《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，随后建设部联合有关部委分别颁发了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》（建住房[2007]276号），上述三个文件就进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，完善配套政策和工作机制等各个方面提出了具体意见。

2008年1月3日国务院颁布国发[2008]3号文件《关于促进节约集约用地的通知》，重申必须确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和90平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。

2010年国务院及国土资源部陆续出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》和《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，将调整住房供给结构作为本轮调控的重点手段之一，再次明确保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地不低于住房建设用地供应总量的70%，且严格控制大套型住房建设用地、严禁向别墅供地的基础上，进一步确保完成2010年建设保障性住房300万套、各类棚户区改造住房280万套的工作任务。2010年12月，国土资源部叫停容积率小于1的住宅用地的出让。

2011年1月26日，为了进一步巩固房地产调控工作，国务院办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提出了2011年全国建设保障性住房和棚户区改造住房1,000万套的任务部署，强调要通过多渠道筹集保障性住房房源，逐步扩大住房保障制度覆盖面。

2013年3月1日，国务院出台新一轮房地产调控政策，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，提出了2013年全面落实城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。同时强调强化规划统筹，把保障性安居工程建设和城市发展充分结合起来，在城市总体规划和土地利用、住房

建设等规划中统筹安排保障性安居工程项目。

随着上述住房结构性调整措施的落实，未来几年，居住用地供应将以保障性住房、棚户区改造和中小套型普通住房为主，这将在一定程度上调整和改善住房供应结构，合理引导住房消费，最终达到稳定价格的调控目标。本公司以新型城镇化为主业，其中房地产开发的产品以普通经济型住宅为主，为公司提供了更为广阔的发展空间，但若公司未来不能持续推出适销对路且符合国家产业政策要求的产品，将可能在业务开发或销售等环节面临风险。

### 3、对房地产开发用地调控的风险

近年来，国家对建设用地的管理更加严格，政策的重心日益明显地转向提高土地使用效率。2007年9月，国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，要求土地受让方在获得土地使用权证书前需全部缴清土地出让价款，同时要求约定开发时间；2008年1月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》中再次强调，要严格执行闲置土地处置政策，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地征缴增值地价。

公司在房地产开发过程中制订了严格的开发流程，严格按照国家有关政策进行房地产用地的开发，同时加大开发及销售力度，避免土地闲置。

随着房地产市场的升温，自2009年下半年开始，国家已经从提高土地款首付比例、缩短土地款付款期限、从严控制商品住房项目单宗土地出让面积、严防土地款拖欠、加强对土地闲置的处理等方面执行严格的土地出让政策，这些政策加大公司及其他房地产开发商的资金压力和经营风险，加大公司的房地产开发成本，有可能对于公司的经营业绩造成影响。2009年12月，财政部等五部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确开发商以后取得土地时，“分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的50%”，“如果开发商拖欠付款，不得参与新的土地出让交易”。

2010年，国家推出各项政策法规进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。其中，1月，国务院发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求限制拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人参与土地出让活动，从严控制商品住房项目单宗土地出让面积，严格土地出让价款的收缴，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。3月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，规定土地出让成交后，必须在10个工作日内签订出让合同，

合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款。

2011 年，国家加强了对于闲置土地的处罚力度，对已供房地产用地，土地闲置一年以上不满两年的，必须征收闲置费；超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，及时收回土地使用权。

随着国家针对土地出让环节的调控，对房地产企业获取土地、成本控制及资金安排提出了更高的要求，如何同时保持业务增长和财务稳健而获得可持续性发展是公司面对的重要课题。

#### **4、房地产金融调控政策引致的风险**

开发区行业属于资金密集型行业，行业内公司的财务杠杆大都处于较高的水平，因此银行信贷政策的变化将直接影响到企业项目开发成本。在银行信贷政策方面，国家既可能出台优惠政策以支持行业的正常发展，同时也会利用银行信贷政策对行业的非理性发展进行调控。近年来，国家实施了一系列金融调控政策。

##### **（1）对企业信贷政策调控引致的风险**

2008 年 8 月，中国人民银行、银监会联合下发《关于金融促进节约集约用地的通知》，根据《通知》的有关要求，金融机构禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款。

2010 年，国务院、中国人民银行推出一系列政策加强房地产信贷风险的管理，强化执行差别化的住房信贷政策。2010 年 1 月 10 日，国务院发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求加强房地产信贷风险管理，金融机构要进一步完善房地产信贷风险管理制度，坚持公平、有序竞争，严格执行信贷标准。要严格执行房地产项目资本金要求，严禁对不符合信贷政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产开发贷款。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》中加强对房地产开发企业购地和融资的监管。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。2010 年 10 月，银监会召开 2010 年第四次经济金融形势通报会议，提出“要高度关注房地产贷款风险；继续严格执行差别化住房信贷政策，严控大型房企集团贷款风险，预先布防高风险房地产企业风险暴露，并在把握风险收益的基础上，合理满足中小户型、中低价位房地产开发贷款需求，继

续支持保障性安居工程建设；要管控好部分行业 and 企业的信贷风险”。另一方面，2010年至2011年6月，中国人民银行先后十二次上调存款类金融机构人民币存款准备金率各0.5个百分点，调整后，大型金融机构存款准备金率达到历史最高位（21.50%）；2011年12月至今，中国人民银行三次下调存款类金融机构人民币存款准备金率各0.5个百分点，调整后，大型金融机构存款准备金率仍处在历史高位（20.00%）。存款准备金率的调整和利率市场化，将影响银行的信贷放款规模。

上述信贷政策的变化，可能会加大公司获得信贷融资资金的难度，造成公司现金流的紧张，提高公司的融资成本。如公司在经营过程中，不能及时应对银行信贷政策的不利变化做出调整，则公司的业务发展将面临一定的风险。同时公司需要进一步拓宽融资渠道，增强资金实力，否则将难以满足快速成长和规模扩张的需要。

## （2）对住房需求者的住房消费贷款调控政策引致的风险

2009年下半年，为了抑制房地产投机，政府加大了对行业的调控，消费信贷政策也随之趋紧。

2009年12月14日，国务院常务会议专门研究完善促进房地产市场健康发展的政策，提出四条措施：增加普通商品住房的有效供给；继续支持居民自住和改善型住房消费，抑制投资投机性购房；加强市场监管；继续大规模推进保障性安居工程建设。2010年1月，国务院办公厅发出《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），要求贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。2010年4月，国务院颁布了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，实行了更为严格的差别化住房信贷政策，对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高。同时规定商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。2010年6月，住房和城乡建设部下发《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》，进一步从严规定和明确第二套住房的认定标准。2010年9月29日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会宣布完善差别化的住房信贷政策，各商业银行暂停发放居民家庭

购买第三套及以上住房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上。2010年10月，中国人民银行上调金融机构人民币存贷款基准利率，一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点。

2011年，国家相继推出了提高首付比例和加息等紧缩性的信贷政策。对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例由不低于50%提升为不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

2013年，国家继续严格实施差别化住房信贷政策。银行业金融机构进一步落实首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套（及以上）住房信贷政策；强化借款人资格审查，严格按照规定调查家庭住房登记记录和借款人征信记录，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款。

上述趋紧的信贷政策的执行将会增加购房者的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力，影响其购房有效需求，并可能对公司的业绩产生影响。

## 5、房地产税收政策调控引致的风险

### （1）对开发企业税收政策调整

政府的税收政策，特别是土地增值税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响企业的盈利和资金流情况。

2007年1月国家税务总局颁布了《关于房地产开发企业土地增值税清算有关问题的通知》，再次强调对所有已售物业应在一定阶段进行清算。2009年5月12日，国税总局颁布《土地增值税清算管理规程》（国税发[2009]91号），对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等具体问题作了具体规定。2010年5月，国家税务总局陆续发布了《关于土地增值税清算有关问题的通知》和《关于加强土地增值税征管工作的通知》，将土地增值税清算工作中有关问题进一步细化和明确，并要求各级税务机关要全面开展土地增值税清算审核工作，并规定除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于2%，中部和东北地区省份不得低于1.5%，西部地区省份不得低于1%，同时核定征收率原则上不得低于5%。2013年6月，国家税务总局发布《关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》（税总发[2013]67号），对土地增值税征收管理工作提出进一步规范的要求，特别是在土地增值税清算工作、严格审核扣除项目、减少核定征收项目等方面要进一步加强管理。

税收政策的严格执行会收紧公司的现金流，可能会在一定程度上影响公司的盈利水平。

## （2）对消费者税收政策的调整引致的风险

国家从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施。2009年下半年以来，为了抑制房地产市场投机，国家相继出台政策废除了部分房地产转让环节的税收减免政策，继续实施差别化的住房税收政策。2009年12月23日，财政部和国家税务总局发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》指出，自2010年1月1日起，个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房或者不足5年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2010年，国务院发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》指出“继续实施差别化的住房税收政策。要严格执行国家有关个人购买普通住房与非普通住房、首次购房与非首次购房的差别化税收政策。对不符合规定条件的，一律不得给予相关税收优惠。同时，要加快研究完善住房税收政策，引导居民树立合理、节约的住房消费观念”。2010年4月，国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，要求财政部、税务总局要加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策。2010年9月，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》，自2010年10月1日起，个人购买首套普通住房契税将下调，对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

2011年，国务院进一步提高了房地产交易环节的税收并开始试点持有环节税收。其中，调整了个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税而非按照净额征税。1月28日起，上海、重庆开征房产税，标志着房地产持有环节征税正式落地。

2013年，国务院扩大房产税改革的试点范围，要求各地在总结上海、重庆等已经执行房产税试点城市的成功经验基础上，加快推进扩大试点工作。同时要求税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收个人所得税，并严格按转让所得的20%计征。

住房交易环节相关税收政策的变化会直接引起消费者交易成本的变化，从而影响消费者的购房需求。若国家在全国范围内对房产的持有环节进行征税，将较大程度地影响商品房的购买需求，这将对市场和公司产品的销售带来不利影响。



## 6、房地产价格调控政策和限购政策引致的风险

2011年1月，国务院研究部署进一步做好房地产市场调控工作，督促各地方政府合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布，并要求各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。

2011年3月3日，为响应政府号召，苏州根据国务院要求出台了本市的“限购令”和“限涨令”，根据规定，在苏州市区已有1套住房的本市户籍居民家庭、能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房；对在市区已拥有2套以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。苏州还调整此前出台的“限涨令”，由3个月内不得涨价改为1年内原则上不得涨价。

2013年3月，国务院办公厅下发《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，要求已实施限购措施的地方政府进一步完善现行住房限购措施。其中，限购区域应覆盖城市行政区域的所有新建商品住房和二手住房；购房资格审查环节应前移至签订购房合同（认购）前；对拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法连续提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房。

上述政策的执行有利于房地产市场的长期稳定发展，但限购政策将在一定程度上抑制居民的购房需要，同时限涨政策有可能会压缩公司的利润空间，对于公司未来商品住宅的销售将会产生一定的影响。

综上所述，公司房地产业务面临的形势非常严峻，2013年末公司预收账款为23.08亿元，较上年同期减少5.5亿元，面对房地产行业的深入调控，若公司不进一步加大销售力度，加快库存去化率，推出适销对路的产品，则未来两年内房地产业务的经营业绩将面临下滑的风险。

### （三）市政公用业务政策风险

在当前的宏观调控形势下，国家对自来水、污水、燃气、电和供热等公用事业价格进行控制，随着公用事业生产企业所需原材料和燃料价格不断波动，可能在短期内

对公司公用事业板块业务效益带来不利影响。

#### （四）招商代理政策风险

2008年以来，外商投资企业所得税税率上调，基础原材料价格上涨，用工成本提高，土地出让价格上升等因素造成企业成本大幅攀升，人民币不断升值和取消或降低出口退税等政策对公司招商引资客户造成的压力也越来越大，而这些政策的变化势必会对国内外客商的投资决策产生影响，对本公司的招商代理业务产生不利影响。

综上所述，近年来国家针对房地产及开发区等行业采取了严峻的调控措施，动用了包括土地、税收、金融等各种措施调控地产，同时采取了包括限贷、限购、限价等非市场化的手段。此外，宏观调控和对住房需求的抑制政策，减缓了房地产市场的增速；政府主导的保障性住房、廉租房的持续投入也逐步挤出部分商品房市场份额。最后，行业集中度进一步提升将挤压市场中小规模竞争者的盈利空间。报告期内，虽然发行人采取了扩宽业务收入来源、加强成本费用控制等措施，但是未来国家对房地产行业政策仍存在不确定性，公司所处的房地产行业面临的生存环境将进一步严峻，从公司业务结构来看，各项业务的毛利率波动较大，面临市场竞争越来越激烈，所有因素叠加已经对公司的经营业绩产生了不利影响，2013年公司实现的归属于母公司股东的净利润较上年同期下降15.77%。

## 二、市场风险

### （一）市场竞争激烈的风险

公司的新型城镇化开发业务在走出去的过程中，面临着同行业企业的竞争。此外，万科、中海、保利及九龙仓、新鸿基、仁恒地产等国内外知名地产开发企业已经进入苏州市场，使公司房地产开发经营业务面临激烈的竞争。若公司不加大市场开拓力度，则会在激烈的竞争中处于劣势，给公司经营业绩带来不利影响。

### （二）主营业务市场集中的风险

本公司目前主营业务主要集中在长三角地区，募投项目也在苏州工业园内实施，上述区域的经济、招商、基础设施配套、可供开发土地面积及区域房地产市场价格都对公司主营业务的发展产生直接影响，因此存在主营业务市场较为集中

的风险。按照未来发展规划，公司将继续以长三角地区为中心，逐渐向区域外重点地区进行拓展。目前公司的主营业务已经扩展到宿迁、南通、滁州等地区，跨区域经营取得阶段性的进展，但相对于其他部分大型企业而言，公司迈向全国的步伐还是较慢，在一段时间内，主营业务市场集中度的风险会持续存在。

### 三、业务经营风险

#### （一）土地一级开发风险

1、土地一级开发业务具有很强的区域特征，要求和开发当地政府建立良好的合作机制，是否能和当地形成互利共赢对土地一级开发业务有一定影响。

2、土地一级开发业务开发周期长，投资金额巨大，在完成“九通一平”后由政府收储，然后根据政府的土地指标进行招拍挂，最后以土地出让款的分成来实现资金回收，整个过程较长，易受政府用地指标、宏观调控政策和土地拍卖价格的影响，会有一定的波动。

3、土地一级开发一般包括商住用地及工业用地，一般来讲二者开发的账面成本差别不大，但土地出让价格悬殊，导致两种土地开发的毛利率差异较大，所以在开发区域内工业用地和商住用地的出让数量结构，会导致土地一级开发利润的波动。

虽然目前公司土地一级开发业务具有一定的竞争优势，但公司在走出苏州工业园区的过程中，若不能很好地将苏州工业园区的开发经验和当地实际情况相结合，发挥出品牌优势，则土地一级开发业务将会面临较大的经营风险。

#### （二）项目开发风险

公司主营业务开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，同时要经过规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。如果业务的任一开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，导致项目预期经营目标难以如期实现。

#### （三）公司跨区域管理风险

公司未来将积极实施“走出去”的扩张发展战略，目前公司的主营业务已经扩展到宿迁、南通、张家港、吴江、滁州等地。在公司业务快速发展以及迈向跨区域经营发

展的过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司日益发展的要求，公司将面临一定的跨区域管理风险。

#### （四）业务开发运营筹资风险

新型城镇化综合开发运营对资金的需求量较大，资金的筹措对发行人的持续、稳定发展具有重要影响，它直接影响发行人能否按照计划完成业务的开发。目前，公司业务开发的资金来源主要有自有资金、银行贷款和项目预售款，存在筹资渠道相对较少，筹资方式和结构较为单一的风险。

#### （五）产品质量风险

新型城镇化综合开发运营需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源。在具体项目实施过程中，公司以发包方式交给设计、施工和监理等各专业单位负责项目开发建设的各项工作，如果管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量可能出现质量问题。这不仅损害公司项目的收益，还将对公司品牌声誉和市场形象造成不良的影响。

#### （六）项目销售风险

目前公司主营业务的市场需求日趋多元化和个性化，客户对产品的品质和服务要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计、工程施工、招商代理、市场营销、售后服务等方面不能准确把握客户需求变化并做出快速反应，可能会存在产品滞销，造成项目销售风险。

#### （七）招商代理业务风险

随着东部沿海开发区的产业升级，吸引和聚集了大量高新技术、高附加值及服务外包产业，而生产制造领域投资重心从东部沿海向西部内陆地区逐步转移，全国各开发区招商竞争将日益激烈，给公司的招商代理业务带来风险。

#### （八）工程代理业务风险

公司目前的工程代理业务主要是在苏州工业园区、苏通科技产业园区等进行的基础设施工程管理，虽然公司在该业务经营中有较大的竞争优势，但随着市场化程度越来越高，竞争日趋激烈，若公司不能依靠自身的管理水平和市场品牌更多地参与其它

工程项目，则对公司该业务的经营业绩有一定影响。

## 四、财务风险

### （一）企业所得税税率变动的风险

根据国家税务总局于1995年3月27日颁布的国税函发[1995]128号《关于苏州工业园区有关税收问题的通知》及苏州市国家税务局涉外分所于1996年4月30日发布的苏国税外函（96）007号《关于同意中新开发公司申请减免所得税的批复》，本公司按15%税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

第十届全国人民代表大会第五次会议通过了《中华人民共和国企业所得税法》并于2008年1月1日起施行；国务院于2007年12月26日发布了《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，该通知和新企业所得税法对将内、外资企业所得税税率统一为25%、原享受低税率优惠企业税收优惠如何进行过渡做出了规定，自2008年1月1日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。其中原享受企业所得税15%税率的企业，2008年按18%税率执行，2009年按20%税率执行，2010年按22%税率执行，2011年按24%税率执行，2012年按25%税率执行。在过渡期结束以后，上述税率变动对公司经营业务不再具有影响，具体如下表所示：

项目	2013年	2012年	2011年
报告期归属于母公司股东的净利润（万元）	53,176	63,218	56,217
按法定税率计算归属于母公司股东的净利润（万元）	53,176	63,218	55,003
税率影响产生的差异（万元）	0	0	1,124
税率影响占净利润的比例（%）	0.00	0.00	2.00

### （二）非经常性损益对当期经营成果影响的风险

报告期内，本公司非经常性损益对当期经营成果有一定影响，归属于本公司普通股股东的非经常性损益影响额占归属于母公司股东净利润的比重分别为2.80%、3.87%和7.81%。公司非经常性损益对当期经营成果的影响呈上升趋势，主要原因是2012年度和2013年度苏通科技产业园综合管理办公室延迟支付苏通科技产业园土地一级开发项目工程款的资金占用费增加了3,844.48万元和8,194.01万元。若未来公司不能进一步提升主营业务盈利能力，则会对公司经营业绩产生不利影响。

### （三）毛利率波动较大的风险

报告期内，公司主营业务综合毛利率和各核心业务板块的毛利率波动较大，其中，公司所从事的土地一级开发业务受开发区域土地出让具体情况的影响，房地产受市场周期波动的影响，市政公用业务受市政工程竞争加剧及原材料成本变动的的影响。毛利率的较大波动，反映公司主营业务的整体盈利能力尚待进一步提高，公司毛利率波动的风险仍将持续存在，可能对公司经营业务产生不利影响。

### （四）招商代理业务收入波动可能性风险

招商代理业务是公司多元化服务板块的重要组成部分，报告期内该业务营业收入占公司营业收入总额的比例平均为 2.80%，招商代理业务营业毛利占公司营业毛利总额的比例平均为 6.06%。

虽然公司招商代理业务具有较强的竞争优势，但未来仍然面临国内外复杂经济形势的影响以及招商代理协议到期后不能与当地政府续签的可能性，影响发行人未来的经营业绩。

## 五、募集资金投资项目的风险

### （一）募集资金使用风险

公司本次发行募集资金将用于斜塘项目。该项目是顺应国家对新型城镇化开发的政策并根据市场需要以及公司现有业务发展的基础上拟定的，存在项目建设完成后，由于政策及市场情况发生变化导致未能达到预期经济效益的风险。另外，如果对募集资金使用不当和控制不到位，可能使得本次募集资金投资项目的实际经营成果与本招股说明书披露的预测财务信息存在一定的差异，产生募集资金使用的风险。

### （二）募集资金到位后净资产收益率下降的风险

本次发行募集资金到位后公司的净资产将较发行前有较大幅度的提高；同时由于开发项目需要一定的周期，产生效益需要一定的时间，因此本次发行完成后的短时间内，公司将面临因净资产增长较快而引发净资产收益率下降的风险。

## 六、股市风险

证券市场投资收益与投资风险并存。公司股票发行上市后，股票价格不只是取决于公司的经营状况，而且还会受到利率、汇率、通货膨胀以及国家有关政策等因素的影响，同时还受到市场投资者的心理预期、股票市场供求关系以及各种不可预测因素的影响，由此导致股票价格波动，与公司的投资价值相背离，从而直接或间接地造成投资者的损失。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本资料

- 1、中文名称：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
英文名称：China-Singapore Suzhou Industrial Park Development Group CO.LTD.
- 2、注册资本：1,349,000,000 元人民币
- 3、法定代表人：杜建华
- 4、股份公司成立日期：2008 年 6 月 30 日
- 5、法定住所：苏州市苏州工业园区旺墩路 158 号置业商务广场 19 楼  
邮政编码：215028
- 6、联系电话：0512—66609915  
传 真：0512—66609850
- 7、公司网址：www.cssd.com.cn
- 8、电子信箱：ipo-office@cssd.com.cn

### 二、发行人改制重组情况

#### （一）股份公司的设立方式

本公司系经商务部“商资批[2008]436号”《商务部关于同意中新苏州工业园区开发有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》和江苏省国资委“苏国资复[2008]27号”《关于中新苏州工业园区开发股份有限公司（筹）国有股权管理有关问题的批复》的批准，由中新苏州工业园区开发有限公司整体变更设立的股份有限公司。公司于2008年6月30日在江苏省工商行政管理局登记注册并领取注册号为320594400000045的《企业法人营业执照》，注册资本1,349,000,000元人民币。

#### （二）股份公司的发起人

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



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

本公司主要发起人为园区股份。根据园区股份截至 2007 年 12 月 31 日的“华星会审字（2008）0155 号”《审计报告》，园区股份的总资产为 1,928,999,480.21 元，净资产为 1,915,528,832.99 元。

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

### （四）本公司设立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

#### 1、本公司设立时拥有的主要资产

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

发行人设立时公司的资产状况如下：

资产项目	截至 2007 年 12 月 31 日	
	金额（元）	占比（%）
<b>流动资产合计</b>	<b>5,188,137,513.06</b>	<b>51.07</b>
货币资金	591,616,736.46	5.82
应收票据	638,755.06	0.01
应收账款	44,249,035.39	0.43
预付款项	116,908,143.03	1.15
应收股利	14,816,117.61	0.15
其他应收款	1,210,773,985.67	11.92
存货	3,138,476,388.53	30.89
一年内到期的非流动资产	70,858,351.31	0.70
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,970,320,755.19</b>	<b>48.93</b>
长期应收款	177,611,866.40	1.75
长期股权投资	1,438,748,613.37	14.16
投资性房地产	2,272,456,976.99	22.37
固定资产	361,329,437.19	3.56
在建工程	152,705,457.64	1.50
无形资产	306,516,255.60	3.02
商誉	857,599.96	0.01
长期待摊费用	733,632.29	0.01
递延所得税资产	118,339,165.32	1.16
未担保余值	5,714,316.22	0.06
其他非流动资产	135,307,434.21	1.33
<b>资产总计</b>	<b>10,158,458,268.25</b>	<b>100.00</b>

#### 2、本公司设立时实际从事的业务

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

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

## （五）本公司设立之后在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

本公司设立以来，在生产经营方面独立于主要发起人园区股份。

本公司及本公司控股子公司于报告期内与园区股份发生关联交易主要系公司向园区股份借入资金以及销售物业，详细情况请参见本招股说明书“第七节 同业竞争及关联交易”之“二、关联交易”。

## （六）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

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

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

## （七）本公司的独立运营情况

本公司具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互分开、相互独立：

### 1、资产完整独立

本公司的资产完整，拥有独立的经营体系。本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产权关系明确，合法拥有与经营有关的土地、资产的使用权或所有权，公司资产独立完整。公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

### 2、人员独立

本公司的员工独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，本公司总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书仅在本公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中担任除董事、监事以外的其他职务，本公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼任任何职务。本公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

### **3、财务独立**

本公司具有规范的财务会计制度和财务管理制度，能够独立做出财务决策和安排；公司的财务管理体系与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算；控股股东、实际控制人根据中国法律和《公司章程》，不存在违反程序干涉公司正常财务管理与会计核算的情况；本公司财务机构独立，由公司独立聘任财务人员并自行管理；本公司独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用账户；本公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。

### **4、机构独立**

本公司依法设有股东大会、董事会、监事会，并设立了招商部、规划建设部、企业发展部、资产运营部、财务部、证券部、办公室和审计处等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权。本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的办公机构和生产经营场所分离，独立行使各自经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预本公司机构设置的情况。

### **5、业务独立**

本公司具有独立完整的土地一级开发、房地产开发业务体系、工程管理、招商服务、市政及综合服务业务体系，从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，截至本招股说明书签署之日不存在同业竞争和显失公允的关联交易。

综上所述，本公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与控股股东及实际控制人相互独立，拥有独立完整的资产和生产、供应、销售、研发设计系统，具有直接面向市场独立经营的能力。

### 三、发行人股本结构的形成、变化及重大资产重组行为

#### （一）本公司股本结构的形成及变化

自股份公司设立以来，本公司股本未发生变动。

本公司系由中新有限整体变更设立，自公司前身中新有限设立以来的股权、投资总额形成及历次变更的详细情况如下：

##### 1、1994年，中新有限设立

1994年2月11日，国务院以“国函[1994]9号”《国务院关于开发建设苏州工业园区有关问题的批复》，同意苏州市同新加坡有关方面合作开发建设苏州工业园区，并同意组建合营企业，从事苏州工业园区内的土地开发经营。1994年2月26日，中国和新加坡两国政府在北京签署了《中华人民共和国政府和新加坡共和国政府关于合作开发建设苏州工业园区的协议》，成立了中新联合协调理事会。同日，苏州市政府与新方财团代表中新两国政府签署了《苏州工业园区商务总协议》。上述中新两国签署的文件成为组建中新有限的基础。

1994年4月18日，国家计委以“计外资[1994]456号”《国家计委关于中新合资苏州工业园区开发有限公司可行性研究报告的批复》，同意苏州工业园区投资实业有限公司与新加坡—苏州工业园区开发私人有限公司（即新加坡—苏州园区开发财团）合资组建苏州工业园区开发有限公司，合资期限为30年。

1994年5月12日，园区实业与新方财团签署《中新合资中国—新加坡·苏州工业园区开发有限公司合同》、《中新合资中国—新加坡·苏州工业园区开发有限公司章程》，双方同意在苏州市共同投资组建合营企业：中国—新加坡·苏州工业园区开发有限公司。同日，外经贸部以“[1994]外经贸资一函字第244号”《关于设立中外合资苏州工业园区开发有限公司的批复》，同意园区实业与新方财团在苏州合资设立苏州工业园区开发有限公司。根据国家工商行政管理局企业注册局“（94）工商企业名字第202号”《外商投资企业名称登记核准通知书》、对外贸易经济合作部“[1994]外经贸资一函字第406号”《关于中外合资“苏州工业园区开发有限公司”更名的批复》，园区实业与新方财团拟设立的合营企业的法定名称变更为中新苏州工业园区开发有限公司。

1994年8月12日，中新有限取得了外经贸部颁发的“外经贸资审字[1994]78号”《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。1994年8月13日，国家工商行政管理局

向中新有限颁发注册号为“工商企合苏苏字第 04776 号”的《企业法人营业执照》。

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

中新有限设立时的注册资本为 5,000 万美元，投资总额为 10,000 万美元，住所为苏州市三新路（金鸡湖度假村），法定代表人为林子安，经营范围为：（1）在园区内进行成片土地开发经营，物业管理，项目管理，咨询服务，产业与基础设施开发；（2）在园区内投资举办企业；（3）在园区内允许进行的其他业务活动（上述（2）（3）项经营范围一经具体确定按国家有关规定另行报批）。设立时各方出资额及出资比例如下：

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

## 2、1995 年，中新有限投资总额由 1 亿美元增至 1.5 亿美元

国家计委于 1995 年 11 月 17 日以“计外资[1995]2008 号”《国家计委关于中新苏州工业园区开发有限公司增资可行性研究报告的批复》以及外经贸部于 1995 年 12 月 28 日以“[1995]外经贸资一函字第 819 号”《关于中外合资中新苏州工业园区开发有限公司增资的批复》，同意中新有限投资总额增加至 1.5 亿美元，注册资金不变。中新有限于 1995 年 12 月 28 日领取了投资总额变更后的《外商投资企业批准证书》。

## 3、1996 年，中新有限增资扩股

国家计委于 1996 年 2 月 8 日以“计外资[1996]240 号”《国家计委关于中新苏州工业园区开发有限公司再次增资可行性研究报告的批复》以及外经贸部于 1996 年 3 月 7 日以“[1996]外经贸资一函字第 121 号”《关于中外合资中新苏州工业园区开发有限公司增资的批复》，同意中新有限的投资总额增至 3 亿美元，注册资本增至 1 亿美元，注册资本增加部分由园区实业和新方财团按照出资比例以现金增资，增资完成后中新有限的股权结构不变。

根据毕马威华振会计师事务所于 1996 年 7 月 9 日出具的《验资报告（第三期）》，增加的注册资本于 1996 年 6 月 26 日前已经足额缴清。1996 年 3 月 15 日，中新有限

领取了投资总额变更后的《外商投资企业批准证书》，1996年3月29日，取得变更后的“企合苏总字第020111号”《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，中新有限的股权结构变更为：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
苏州工业园区投资实业有限公司	3,500	35.00
新加坡—苏州园区开发财团	6,500	65.00
合计	10,000	100.00

#### 4、1996年，中新有限股东变更

1996年，苏州工业园区经济发展有限公司、江苏省投资公司与中国粮油食品进出口总公司、中国远洋运输（集团）总公司、中国化工进出口总公司、中国华能集团公司、中国技术进出口总公司、中国长城工业总公司、中国节能投资公司、中央电视台、中国银行信托咨询公司发起设立苏州工业园区股份有限公司。1996年3月20日，江苏省人民政府以“苏政复[1996]32号”《省政府关于设立苏州工业园区股份有限公司的批复》，批准园区股份的设立。发起设立园区股份的情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人的主要股东及实际控制人的基本情况”。

1997年11月28日，中新有限董事会同意由园区股份承接园区实业在中新有限合伙合同和章程项下的所有权利、义务。1997年12月4日，园区股份与新方财团签订《合资合同修改协议（四）》、《章程修改（二）》。1998年2月19日，外经贸部以“[1998]外经贸资一函字第67号”《关于中新苏州工业园区开发有限公司修改合同、章程，修改协议的批复》，批准中新有限的中方股东由园区实业变更为园区股份，并批准园区股份与新方财团签订的《合资合同修改协议（四）》、《章程修改（二）》。

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

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

#### 5、2001年股权转让

1999年6月28日，中新双方工作小组在新加坡签署《关于苏州工业园区发展有关事宜的谅解备忘录》，根据此备忘录，2001年1月1日起，调整中新双方在中新有限的股权比例，园区股份的股权比例将由目前的35%调整到65%，新方财团的股权比例将由目前的65%调整到35%。备忘录于1999年8月18日经中新有限董事会通过，并于1999年9月14日经中新联合协调理事会第四次会议通过。

2001年4月1日，园区股份与新方财团签署《股权转让合同》，新方财团将其持有的中新有限30%的股权以8,959,898美元的价格转让给园区股份，转让价格以中联资产评估有限公司出具的“中联评报字[2001]第1号”《评估报告》中以2000年12月31日为评估基准日的27,470.72万元（折合3,318.48万美元）整体资产评估价值为依据，该评估报告经财政部下发的“财企[2001]367号”《财政部对苏州工业园区股份有限公司拟收购股权项目资产评估审核意见的函》予以确认。

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

2001年5月17日，对外贸易经济合作部以“外经贸资一函[2001]443号”《关于同意中新苏州工业园区开发有限公司股权变更的函》之批准，同意此次股权转让。

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

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

## 6、2005年，中新有限增资扩股

2005年5月18日，中新有限通过董事会决议，同意中新有限的投资总额增加至

3.75 亿美元，注册资本增至 1.25 亿美元，新增的 2,500 万美元注册资本全部由港华投资、新工集团、苏州高新以货币认购，其中港华投资以 2,125 万美元的价格认购 1,250 万美元的注册资本；新工集团以 1,062.5 万美元的价格认购 625 万美元的注册资本；苏州高新以 1,062.5 万美元的价格认购 625 万美元的注册资本；原有两家股东园区股份和新方财团出资额不变。

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

2005 年 6 月 8 日，园区股份、新方财团、港华投资、新工集团以及苏州高新共同签署了关于本次增资的《增资协议书》，园区股份和新方财团在协议中承诺放弃对本次增资的优先认购权。商务部于 2005 年 7 月 6 日以“商资批[2005]1284 号”《商务部关于同意中新苏州工业园区开发有限公司增资的批复》批准了本次增资。

2005 年 7 月 14 日，中新有限领取了变更后的《外商投资企业批准证书》，安永大华于 2005 年 8 月 24 日出具了“安永大华业字（2005）第 0709 号”《验资报告》，截至 2005 年 8 月 19 日本次新增的 2,500 万美元注册资本已经足额缴清。2005 年 8 月 26 日，中新有限办理完毕此次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，中新有限的控股股东仍为园区股份，其股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
苏州工业园区股份有限公司	6,500	52.00
新加坡—苏州园区开发财团	3,500	28.00
港华投资有限公司	1,250	10.00
苏州新区高新技术产业股份有限公司	625	5.00
新工集团私人有限公司	625	5.00
<b>合 计</b>	<b>12,500</b>	<b>100.00</b>

## 7、股份公司设立



2008年2月26日，园区股份、新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团签署《中新苏州工业园区开发股份有限公司发起人协议》和《中新苏州工业园区开发股份有限公司章程》，次日，中新有限董事会通过关于将有限公司变更设立为股份有限公司的决议。根据前述《发起人协议》、《股份公司章程》、董事会决议，中新有限各股东同意作为发起人，将中新有限截至2007年12月31日经安永大华出具的“安永大华业字[2008]228号”《审计报告》确定的净资产1,706,625,148.95元，按1:0.79045的比例折合为发行人股本1,349,000,000股，每股面值人民币一元，净资产超过注册资本的部分计入发行人的资本公积。

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

2008年4月11日，商务部以“商资批[2008]436号”《商务部关于同意中新苏州工业园区开发有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》，批准发行人由中外合资经营企业变更为外商投资股份有限公司的相关事宜及《发起人协议》、《股份公司章程》。2008年4月16日，商务部向发行人换发了更新后的《外商投资企业批准证书》。2008年4月18日，安永大华会计师事务所出具“安永大华业字[2008]第519号”《验资报告》，验证本次出资已经全部缴清。

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

股东名称	出资金额 (万元)	持股数(万股)	股权比例(%)
苏州工业园区股份有限公司	70,148	70,148	52.00
新加坡—苏州园区开发财团	37,772	37,772	28.00
港华投资有限公司	13,490	13,490	10.00
苏州新区高新技术产业股份有限公司	6,745	6,745	5.00

股东名称	出资金额 (万元)	持股数(万股)	股权比例(%)
新工集团私人有限公司	6,745	6,745	5.00
合计	<b>134,900</b>	<b>134,900</b>	<b>100.00</b>

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

## 8、股份公司更名

2009年6月5日，经发行人2009年第一次临时股东大会审议通过了变更公司名称的议案，2009年6月24日，经江苏省工商行政管理局批准，发行人名称由“中新苏州工业园区开发股份有限公司”变更为“中新苏州工业园区开发集团股份有限公司”，并于同日核发了更新后的营业执照。

自股份公司设立至本招股说明书签署之日，发行人的股权结构未发生变化。

## （二）重大资产重组行为和重大资产变化

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

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

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

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

同日，中新公用全体股东签订《出资协议书》、《增资结果确认书》、《股权转让结果确认书》，将中新公用的注册资本由人民币80,600万元增加至人民币121,000万元。其中：

（1）中新有限以价值人民币26,458.43万元的园区二、三区供水管网、污水管道

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

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

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

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

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

本次发行人增持中新公用股权至 50% 后，中新公用 2005 年 8-12 月收入及净利润分别为 26,370.93 万元、-4,462 万元，其分别占发行人合并收入的 26%、合并净利润

的 19%。2005 年 12 月 31 日中新公用总资产及净资产分别为 159,371.48 万元、130,164.97 万元，其分别占合并总资产的 22%、合并净资产的 47%。

## 2、发行人控股子公司中新公用对清源水务进行增资和受让股权

### （1）清源水务 2005 年 8 月第一次增资扩股

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

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

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

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

④对清源水务的债权 82.84 万元；

⑤现金 11.27 万元。

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

### （2）清源水务 2005 年股权转让和第二次增资扩股

2005 年 9 月 6 日，经清源水务股东会审议通过股权转让和增资扩股事项，园区股份与中新公用签订《股权转让协议》，园区股份将持有清源水务 4,000 万元的出资额转让给中新公用，转让金额为 4,000 万元人民币。

2005 年 9 月 8 日，中新公用、英属维尔京群岛华衍水务（苏州）有限公司、清源水务签订《增资扩股协议书》，华衍水务（苏州）有限公司以现金认购清源水务 106,150

万元出资额，使得清源水务的注册资本由 106,150 万元增加到 212,300 万元。

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

### 3、中新有限对中新置地增资

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

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

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

### 4、中新置地出售部分资产

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

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

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

2007 年 11 月 18 日，中新置地与园区国控分别就上述股权转让事宜签订了《股权

转让协议》，约定：

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

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

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

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

##### **5、转让中新豪生股权并出售中新豪生酒店式公寓资产事宜**

2008 年 12 月 22 日，中新豪生股东会决议同意发行人及中新置地公开转让所持该公司 95% 和 5% 的股权，价格以产权交易所公开转让价格为准。2009 年 1 月 15 日，江苏华星会计所出具《苏州工业园区中新豪生酒店管理有限公司资产评估报告》（华星会评报字[2008]39 号），同时上述报告经园区国资办以《资产评估项目核准意见的批复》核准。2009 年 3 月 11 日，发行人及中新置地通过《新华日报》和苏州产权交

易所发布《公开转让公告》。2009年4月8日，苏州产权交易所出具《苏州工业园区中新豪生酒店管理有限公司国有股权公开转让竞买意向人征集情况的函》，确认至有效公告期结束，征集到的竞买意向人为苏州工业园区建屋酒店投资管理有限公司。苏州产权交易所出具《鉴证报告书》（苏产企字[2009]第006号）对上述国有产权转让及成交进行鉴证。2009年4月9日，园区国资办批准上述股权转让。同日，发行人、中新置地与苏州工业园区建屋酒店投资管理有限公司签订《股权转让协议》，发行人、中新置地以399.68万元价格转让中新豪生100%股权。上述股权转让事宜已于2009年7月28日办理完毕工商变更登记手续。

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

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

## 四、发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性

### （一）1994年中新有限设立时的验资

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

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

中新有限设立时首期和第二期的股东出资，全部以现金投入。

## （二）1996年第一次增资时的验资

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

## （三）2005年第二次增资时的验资

2005年8月24日，安永大华会计师事务所对中新有限第二次增资的情况进行了审验，并出具“安永大华业字[2005]第0709号”《验资报告》，根据验资报告，截至2005年8月19日，新增的2,500万美元注册资本已经分别由新进股东港华投资、苏州高新和新工集团足额缴清，其中港华投资认购1,250万美元、苏州高新认购625万美元、新工集团认购625万美元。本次增资全部以现金投入。

## （四）2008年整体变更设立股份有限公司时的验资

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

# 五、发行人的主要股东及实际控制人的基本情况

## （一）持股5%以上的主要股东

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

### 1、苏州工业园区股份有限公司

园区股份目前持有本公司52%的股份，为本公司控股股东，其基本情况如下：

成立时间：1996年4月19日

注册资本：13,000万美元

实收资本：13,000万美元



法定代表人：杜建华

注册地址：苏州工业园区置业商务广场 1 幢 16 楼

主营业务：实业投资，货物仓储，投资咨询服务。自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定经营的 14 种进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务（钢材、胶合板、木材进口经营权已批准）；承办中外合资经营、合作生产业务；开展“三来一补”的国内贸易。

截至本招股说明书签署之日，园区股份股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	36,800,000	28.31
2	苏州市基础设施投资管理有限公司	30,000,000	23.08
3	苏州高新区经济发展集团总公司	10,000,000	7.70
4	江苏省国信资产管理集团有限公司	10,000,000	7.70
5	中国华能集团公司	6,000,000	4.62
6	中粮集团有限公司	5,600,000	4.31
7	中国远洋运输（集团）总公司	5,600,000	4.31
8	邦信资产管理有限公司	4,000,000	3.08
9	农银国际控股有限公司	4,000,000	3.08
10	中化国际信息公司	3,600,000	2.77
11	中国技术进出口总公司	3,600,000	2.77
12	中国长城工业集团有限公司	3,600,000	2.77
13	中国节能环保集团公司	3,600,000	2.77
14	中国中央电视台	3,600,000	2.77
	合 计	<b>130,000,000</b>	<b>100.00</b>

园区股份 2011 年、2012 年和 2013 年的基本财务数据为：

单位：元

日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
2011.12.31/ 2011 年度	1,468,203,882.32	1,465,393,236.29	70,806,754.38	华星会审字[2012] 第 0536 号
2012.12.31/ 2012 年度	1,528,464,638.98	1,467,540,844.16	125,168,259.83	华星会审字[2013] 第 0224 号

2013.12.31/ 2013 年度	1,520,070,772.76	1,475,791,277.98	133,000,674.47	华星会审字[2014] 第 0277 号
------------------------	------------------	------------------	----------------	-------------------------

控股股东园区股份的历史沿革如下：

（1）园区股份的前身为苏州工业园区投资实业有限公司（简称“园区实业”），由苏州新加坡工业园区联合发展总公司与江苏省投资公司经苏州市经济体制改革委员会出具“苏体改[1994]第 55 号”《关于同意设立苏州工业园区投资实业有限公司的批复》以现金出资设立的全民所有制企业。该公司经营目的：作为中方与新加坡开发财团共同组建中新合资企业，参与开发苏州工业园区。经营范围：招商引资，物业投资等。注册资本 3,500 万美元，实收资本 1,750 万美元，其中：苏州新加坡工业园区联合发展总公司出资 2,500 万美元，首期出资 1,250 万美元，占股本总数的 71.4%；江苏省投资公司出资 1,000 万美元，首期出资 500 万美元，占股本总数的 28.6%。1994 年 4 月 5 日办理完毕工商登记手续。园区实业设立时的股权结构如下：

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

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

1996 年 3 月 10 日，苏州资产评估事务所出具“苏资评字（96）010 号”《苏州工业园区投资实业有限公司资产评估报告书》，苏州工业园区投资实业有限公司的唯一

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

江苏省人民政府以“苏政复[1996]32 号”《省政府关于设立苏州工业园区股份有限公司的批复》，“批准上述公司发起设立园区股份”。1996 年 5 月 12 日，经园区股份创立大会审议通过：同意园区经发和江苏省投资公司以其在苏州工业园区投资实业有限公司的全部净资产按其原始投资额作价 1,750 万美元，折股 1,750 万股投入该公司；苏州工业园区投资实业有限公司自该公司成立之日起终止，该公司依法办理承继苏州工业园区投资实业有限公司的一切相关手续，承继所有权利、义务。

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

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区经济发展有限公司	26,720,000	37.11
2	江苏省投资公司	10,000,000	13.89
3	中国粮油食品进出口总公司	5,040,000	7.00
4	中国远洋运输（集团）总公司	5,040,000	7.00
5	中国化工进出口总公司	3,600,000	5.00
6	中国华能集团公司	3,600,000	5.00
7	中国技术进出口总公司	3,600,000	5.00
8	中国长城工业总公司	3,600,000	5.00

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
9	中国节能投资公司	3,600,000	5.00
10	中国中央电视台	3,600,000	5.00
11	中国银行信托咨询公司	3,600,000	5.00
	合 计	<b>72,000,000</b>	<b>100.00</b>

(3) 1997年5月13日，园区股份第二次股东大会审议通过《关于公司增资、增加新股东亦及调整各股东单位股权比例》的决议：①同意新增股东农银财务有限公司、及部分股东变更（苏州工业园区经济发展有限公司经江苏省人民政府“苏政复[1997]22号”批准，同意变更为苏州工业园区经济发展股份有限公司；江苏省投资公司变更为江苏省国际信托投资公司；中国银行信托咨询公司变更为中国东方信托投资公司）；②苏州工业园区经济发展有限公司、中国华能集团公司、中国粮油食品进出口总公司、中国远洋运输（集团）总公司、中国东方信托投资公司、农银财务有限公司分别以现金增资8万美元、240万美元、56万美元、56万美元、40万美元、400万美元；③由于上述的变动修订公司章程。

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

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区经济发展股份有限公司	26,800,000	33.50
2	江苏省国际信托投资公司	10,000,000	12.50
3	中国华能集团公司	6,000,000	7.50
4	中国粮油食品进出口总公司	5,600,000	7.00
5	中国远洋运输（集团）总公司	5,600,000	7.00
6	中国东方信托投资公司	4,000,000	5.00
7	农银财务有限公司	4,000,000	5.00
8	中国化工进出口总公司	3,600,000	4.50

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
9	中国技术进出口总公司	3,600,000	4.50
10	中国长城工业总公司	3,600,000	4.50
11	中国节能投资公司	3,600,000	4.50
12	中国中央电视台	3,600,000	4.50
	合 计	<b>80,000,000</b>	<b>100.00</b>

（4）2000年9月6日，经园区股份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园区股份560万股划转给中国粮油食品集团（香港）有限公司；③由于上述的变动修订公司章程。

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

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

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区经济发展股份有限公司	36,800,000	28.31
2	苏州市基础设施投资管理有限公司	30,000,000	23.08
3	苏州高新区经济发展集团总公司	10,000,000	7.69
4	江苏省国际信托投资公司	10,000,000	7.69
5	中国华能集团公司	6,000,000	4.62
6	中国粮油食品集团（香港）有限公司	5,600,000	4.31
7	中国远洋运输（集团）总公司	5,600,000	4.31
8	中国东方信托投资公司	4,000,000	3.08
9	农银财务有限公司	4,000,000	3.08
10	中国化工进出口总公司	3,600,000	2.77

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
11	中国技术进出口总公司	3,600,000	2.77
12	中国长城工业总公司	3,600,000	2.77
13	中国节能投资公司	3,600,000	2.77
14	中国中央电视台	3,600,000	2.77
	合 计	<b>130,000,000</b>	<b>100.00</b>

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

(6) 2004年9月30日，经园区股份股东大会审议通过：①同意中国中化集团公司（2003年9月17日，中国化工进出口总公司更名为中国中化集团公司）将其持有的园区股份360万股划转给中国对外经济贸易信托投资有限公司；②由于上述的变动修订公司章程。2004年12月16日，办理完毕上述工商变更手续。

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

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	36,800,000	28.31
2	苏州市基础设施投资管理有限公司	30,000,000	23.08
3	苏州高新区经济发展集团总公司	10,000,000	7.69
4	江苏省国信资产管理集团有限公司	10,000,000	7.69
5	中国华能集团公司	6,000,000	4.62
6	中国粮油食品（集团）有限公司	5,600,000	4.31

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
7	中国远洋运输（集团）总公司	5,600,000	4.31
8	上海东兴投资控股发展公司	4,000,000	3.08
9	农银财务有限公司	4,000,000	3.08
10	中国对外经济贸易信托投资有限公司	3,600,000	2.77
11	中国技术进出口总公司	3,600,000	2.77
12	中国长城工业总公司	3,600,000	2.77
13	中国节能投资公司	3,600,000	2.77
14	中国中央电视台	3,600,000	2.77
	合 计	<b>130,000,000</b>	<b>100.00</b>

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

（9）2010年4月9日，经园区股份2009年度股东大会审议通过：①同意上海东兴投资控股发展公司、农银财务有限公司将其各自持有园区股份400万美元股权分别划转给邦信资产管理有限公司、农银国际控股有限公司；②由于上述的变动修订公司章程。2010年5月6日，办理完毕工商变更手续。

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

## 2、新加坡—苏州园区开发财团

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

成立时间：1993年9月16日

注册资本：35,426,400 美元

实收资本：35,426,400 美元

董事长：林子安（Lim Chee Onn）

住所：61 Science Park Road, #04-01, Galen Singapore 117525

主营业务：投资管理

截至本招股说明书签署之日，新方财团股权结构如下：

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



新方财团 2011 年、2012 年和 2013 年的基本财务数据为：

单位：美元

日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
2011.12.31/ 2011 年度	143,265,132.00	139,735,293.00	23,126,016.00	经 KPMG 审计 并出具报告
2012.12.31/ 2012 年度	169,373,756.00	164,573,585.00	26,426,492.00	经 KPMG 审计 并出具报告
2013.12.31/ 2013 年度	195,941,000.00	190,120,000.00	22,915,000.00	未经审计

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

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

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

### 3、港华投资有限公司

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

成立时间：2002 年 3 月 26 日

注册资本：7,500 万美元

实收资本：7,500 万美元

法定代表人：陈永坚

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

港华投资的经营范围：（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资；（二）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），提供下列服务：1、协助或代理所投资企业从国内外采购所投资企业自用的机器设备、办公室设备和生产所需的物料、元器件和零部件，和在国内外销售所投资企业的产品，并提供售后服务；2、协助所投资企业招聘和培训人员，并提供技术支持、市场开发及咨询服务，和提供企业内部人事管理等服务；3、协助所投资企业需求贷款和为其提供担保；4、在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；（三）为投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；（四）在中国境内外设立研究中心或部门，从事新产品及高新技术的研究开发，转让其研究成果，并提供相应的技术服务；（五）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。燃气灶具、燃气热水器、取暖设备、热水和蒸汽供应设备、抽油烟机、餐具消毒及其它厨卫用品的批发、上门维修、上门安装、售后服务及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。

港华投资 2011 年、2012 年和 2013 年的财务数据为：

单位：元

日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
2011.12.31/ 2011 年度	2,795,513,642.38	1,233,864,098.55	744,908.28	深长审字[2012]第 227 号
2012.12.31/ 2012 年度	3,009,612,558.97	1,076,068,843.45	-18,786,835.32	深长审字[2013]第 293 号
2013.12.31/ 2013 年度	2,379,387,049.28	500,775,719.71	-8,843,562.32	未经审计

#### 4、苏州新区高新技术产业股份有限公司

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

成立时间：1994 年 6 月 28 日

注册资本：105,788.16 万元

实收资本：105,788.16 万元

法定代表人：徐明

注册地址：江苏省苏州市新区运河路 8 号

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

截至 2013 年 12 月 31 日，苏州高新股东总数为 91,122 户，其中前十名无限售条

件股东持股情况如下：

序号	股东名称	持无限售条件流通股股数（股）	持股比例（%）
1	苏州高新区经济发展集团总公司	429,135,017	40.57
2	苏州新区创新科技投资管理有限公司	21,420,000	2.02
3	苏州市苏州新区乐星工商实业公司	6,760,537	0.64
4	苏州创元投资发展（集团）有限公司	5,255,686	0.50
5	江苏省苏高新风险投资股份有限公司	4,320,000	0.41
6	黄学明	2,290,000	0.22
7	中国建设银行-上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	2,175,109	0.21
8	欧阳坚	1,760,900	0.17
9	高庆飞	1,700,000	0.16
10	中国农业银行股份有限公司-中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	1,558,510	0.15
	合 计	<b>476,375,759</b>	<b>45.03</b>

苏州高新 2011 年、2012 年和 2013 年的基本财务数据如下：

单位：元

日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
2011.12.31/ 2011 年度	15,579,788,517.39	3,790,178,125.87	326,767,270.69	信会师报字 (2012) 第 111099 号
2012.12.31/ 2012 年度	18,167,398,276.87	3,983,694,438.06	210,769,844.10	信会师报字 (2013) 第 110086 号
2013.12.31/ 2013 年度	20,078,322,729.38	4,186,617,273.61	283,911,891.17	信会师报字[2014] 第 111043 号

## 5、新工集团私人有限公司

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

成立时间：1998 年 12 月 28 日

注册资本：21,000,002 新元

实收资本：21,000,002 新元

董事长：丘新坤（Khew Sin Khoon）

注册地址：238B Thomson Road, #18-00, Tower B Novena Square, Singapore 307685

经营范围：工程管理（其他类别）

新工集团 2011 年、2012 年和 2013 年的基本财务数据为：

单位：新元

日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
2011.6.30/ 2010.7.1~2011. 6.30	200,760,548.00	143,833,816.00	18,753,547.00	经 Deloitte 审计 并出具报告
2012.12.31/ 2011.7.1~2012. 12.31	147,792,600.00	49,888,111.00	-30,151,419.00	经 Deloitte 审计 并出具报告
2013.12.31/ 2013.1.1~2013. 12.31	141,134,540.00	63,368,141.00	13,399,373.00	未经审计

注：新工集团的原会计年度为每年的 7 月 1 日到次年 6 月 30 日，自 2012 年起调整为日历年度。

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

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

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

## （二）实际控制人基本情况

本公司的实际控制人为园区国控，持有本公司控股股东园区股份 28.31% 的股份，园区国控作为本公司的实际控制人，在报告期内未发生变化。

园区国控的基本情况如下：

成立时间：1994年1月25日

注册资本：320,000万元

实收资本：320,000万元

法定代表人：沈磊

注册地址：苏州工业园区现代大道999号现代大厦10楼

经营范围：经园区国资办授权的国有资产经营业务。

园区国控系苏州工业园区管理委员会出资设立的国有独资公司，根据苏州工业园区管理委员会于2005年2月3日下发的“苏园工[2005]13号”《关于建立苏州工业园区国有资产控股发展有限公司（苏州工业园区国有资产监督管理办公室）的通知》，园区国控（国资办）行使苏州工业园区国有资产监督管理办公室的职能。

根据2014年3月30日《园区工委 管委会关于国资办、国控公司实施政企分开的通知》（苏园工〔2014〕56号），园区国控作为国有资本投资运营公司，经园区国资办授权对其控股企业行使出资人权利，实施价值形态的产权管理和资本运作管理，园区国控的主要发展方向为资本运营，接受园区国资办的监督管理。

园区国控内设机构及职能如下：

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

**财务管理部：**园区国控财务管理的职能部门。其主要职责是：对所辖公司财务总监进行管理，定期汇总、合并上报月度、季度、半年度和年度财务报告，审核所辖公司预算报告、预算执行报告、决算报告、财务报表、财务分析报告，协调企业融资等。

**审计部：**园区国控内部审计管理的职能部门。其主要职责是：对其下属被审计企业的内部控制、财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效、建设项目等的真实性、合法性和效益性的监督和评价，确保所属企业透明运作，加强对下属国有企业的内部监督和风险控制，规范下属国有企业内部审计工作，保障财务管理、会计核算和生产经营的合规性。

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

薪酬制度，制定下属国有企业主要管理人员的薪酬政策与方案，制定考核标准并进行考核。提供下属国有企业主要财务指标和经营目标完成情况；提供下属国有企业管理人员岗位工作业绩考评系统中涉及指标的完成情况；提供按下属国有企业经营业绩拟订的薪酬分配计划和分配方式的有关测算依据。

园区国控 2011 年、2012 年和 2013 年的基本财务数据如下：

单位：元

日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
2011.12.31/ 2011 年度	21,750,041,215.91	11,560,459,670.28	94,921,620.81	华星会审字 (2012) 第 0329 号
2012.12.31/ 2012 年度	25,641,604,117.41	11,580,132,601.38	127,131,575.79	华星会审字 (2013) 0485 号
2013.12.31/ 2013 年度	29,446,842,965.64	12,236,406,732.28	146,213,312.76	未经审计

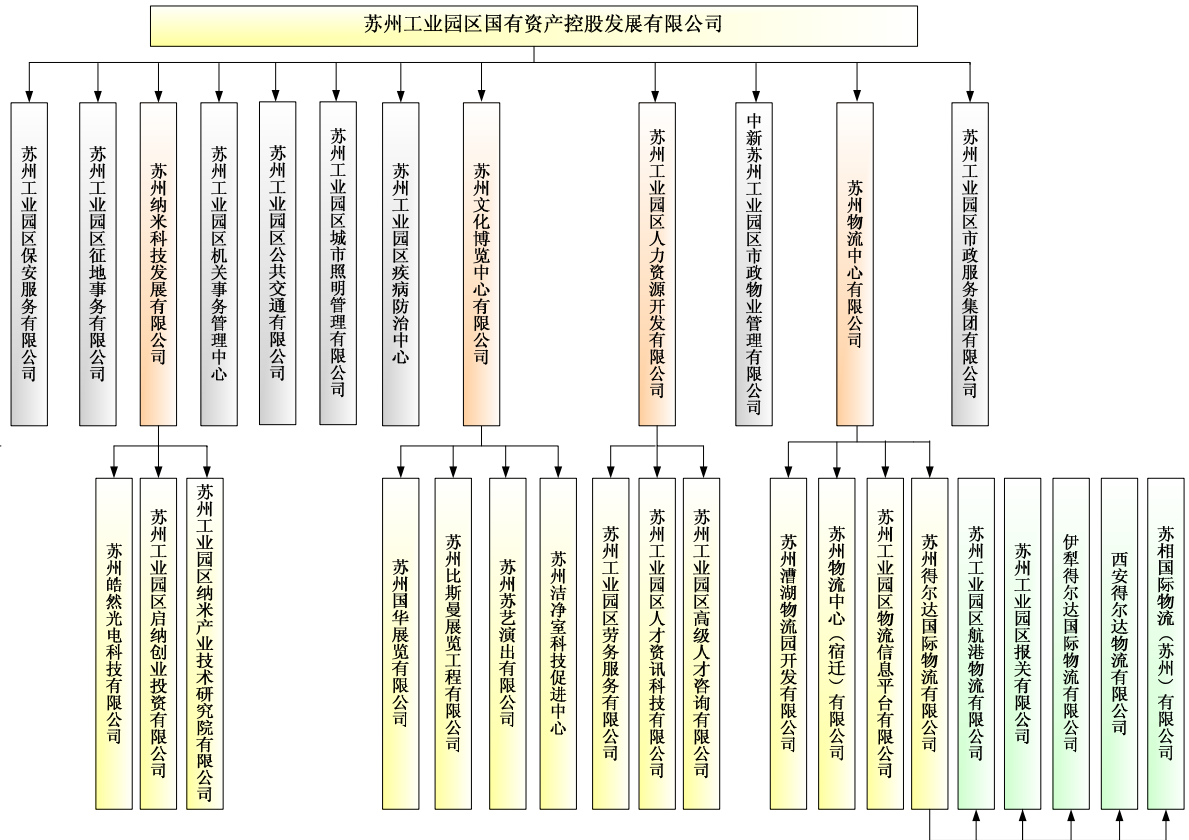
### （三）控股股东和实际控制人控制的其他企业

#### 1、控股股东园区股份控制的其他企业

截至本招股说明书签署之日，本公司控股股东园区股份不存在控制的其他企业。

#### 2、实际控制人园区国控控制的其他企业

截至本招股说明书签署之日，本公司实际控制人园区国控直接或间接控制的其他企业共计 31 家，基本情况如下：



(1) 苏州工业园区机关事务管理中心

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

(2) 苏州工业园区城市照明管理有限公司

苏州工业园区城市照明管理有限公司成立于2006年8月8日，注册资本200万元，实收资本200万元，注册地址为苏州工业园区南施街233号，主营业务为提供城市照明设施的管理保障、监控、维护；喷泉水景设施维护、管理；路灯广告维护、管理；照明建设项目可行性研究与技术咨询；接受政府部门下达的城市照明设施配套建设任务及路灯安装代办业务（涉及资质的凭资质经营）。园区国控持有其100%的股权。

(3) 苏州工业园区疾病预防控制中心

苏州工业园区疾病预防控制中心成立于1994年6月1日，注册资本200万元，实收资本200万元，注册地址为苏州工业园区苏茜路58号，主营业务为接受政府授权负责园区行政区域内的疾病监测监控、卫生监督、传染病、血地方病防治、健康教育、体检、计划生育指导、妇幼保健职能、并开展卫生服务。园区国控持有其100%的股

权。

（4）苏州工业园区征地事务有限公司

苏州工业园区征地事务有限公司成立于 2000 年 12 月 7 日，注册资本 50 万元，实收资本 50 万元，注册地址为苏州工业园区苏华路 2 号 8 楼，主营业务为接受园区土地管理局的委托、办理土地征用事务。园区国控持有其 80% 的股权。

（5）苏州工业园人力资源开发有限公司

苏州工业园人力资源开发有限公司成立于 1995 年 5 月 17 日，注册资本 50 万元，实收资本 50 万元，注册地址为苏州工业园区旺墩路 168 号市场大厦，主营业务为许可经营项目：人力供求信息收集、整理、储存、发布和咨询服务；人才推荐；人才招聘；人才培养；一般经营项目：企业管理咨询、商务咨询、市场信息咨询与市场调查；心理咨询。园区国控持有其 100% 的股权。

（6）苏州工业园区公共交通有限公司

苏州工业园区公共交通有限公司成立于 2006 年 2 月 20 日，注册资本 10,500 万元，实收资本 10,500 万元，注册地址为苏州工业园区独墅湖大道 600 号，主营业务为许可经营项目：公共汽车客运；一般经营项目：自有房屋出租；设计、制作：路牌、灯箱、车身、候车亭广告；代理、发布自有媒体广告。园区国控持有其 90.29% 的股权。

（7）苏州工业园区保安服务有限公司

苏州工业园区保安服务有限公司成立于 1997 年 4 月 10 日，注册资本 1,000 万元，实收资本 1,000 万元，注册地址为苏州工业园区东富路 18 号东景工业坊便利中心 D 幢，主营业务为许可经营项目：门卫、巡逻（不含武装守护）、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估、区域秩序维护等保安服务。一般经营项目：物业管理；劳务派遣；建筑智能化及其它安全防范工程设计、施工与维护；城市及道路照明工程、消防工程设计、施工与维护；销售；办公用品、家具、照明灯具、机电设备、建筑材料；电子产品设计、销售及上门安装；软件设计、销售。园区国控持有其 51% 的股权。

（8）中新苏州工业园区市政物业管理有限公司

详见本节“六、（三）本公司的参股公司”。

（9）苏州物流中心有限公司

苏州物流中心有限公司成立于 1997 年 8 月 6 日，注册资本 100,000 万元，实收资本 100,000 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道 66 号，主营业务为许可经营项目：货物专用运输（集装箱），普通货运；制售中式快餐，不含冷菜、生食海产品、裱花



蛋糕；批发预包装食品；二、三类医疗器械（不含塑形角膜接触镜、植入性医疗器械和体外诊断试剂）。一般经营项目：货物存储及咨询服务、设备租赁；保税仓储；物业管理；销售日用百货、家具、电子产品、纺织品、机电产品、电器、汽车零部件；自营和代理各类商品和技术的进出口；承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务；旅游信息咨询，展览展示服务，物流培训咨询；接受委托从事动产抵押物监管的服务；销售：电子器材、有色金属、矿产品、化工原料及产品、一类医疗器械；木托盘、木容器的生产加工。园区国控持有其 82.25% 的股权。

#### （10）苏州工业园区报关有限公司

苏州工业园区报关有限公司成立于 1996 年 3 月 15 日，注册资本 1,000 万元，实收资本 1,000 万元，注册地址为苏州工业园区唯胜公路 8 号，主营业务为许可经营项目：普通货运、货物专用运输（冷藏保鲜）；报关。一般经营项目：办理进出口货物和进出境运输工具的报关、纳税事宜及相关的咨询服务。承办陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品的国际运输代理业务，包括：揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报检、保险、相关运输咨询业务。园区国控通过间接控制的苏州得尔达国际物流有限公司持有其 100% 的股权。

#### （11）苏州得尔达国际物流有限公司

苏州得尔达国际物流有限公司成立于 2005 年 4 月 18 日，注册资本 7,200 万元，实收资本 7,200 万元，注册地址为苏州工业园区唯胜公路物流大厦，主营业务为许可经营项目：报关；普通货运。一般经营项目：承办海运、陆运、空运进出口货物的国际货物运输代理业务，包括：揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报检、保险、相关运输咨询业务；保税仓储；物流咨询服务，转口贸易、进出口贸易、保税上门维修检测（限综合保税区内）；自有仓库及设备租赁；货物的分拣、整理、吹洗。园区国控通过控股的苏州物流中心有限公司持有其 75% 的股权。

#### （12）苏州苏艺演出有限公司

苏州苏艺演出有限公司成立于 2007 年 2 月 13 日，注册资本 500 万元，实收资本 500 万元，注册地址为苏州工业园区观枫街 1 号，主营业务为许可经营项目：承接国内外演出经营、演出经纪；零售预包装食品（商品类别限《食品流通许可证》核定范围）。一般经营项目：非学历艺术类培训，销售及租赁舞美道具、服饰服装、日用百货；展览展示服务；自有房屋租赁；设计、制作国内各类广告，代理自制广告业务，发布自有媒体广告；会务服务、文化交流活动策划、营销策划。园区国控通过控股的

苏州文化博览中心有限公司持有其 100% 的股权。

（13）苏州工业园区劳务服务有限公司

苏州工业园区劳务服务有限公司成立于 2002 年 2 月 25 日，注册资本 280 万元，实收资本 280 万元，注册地址为苏州工业园区旺墩路 168 号市场大厦，主营业务为许可经营项目：为劳动者介绍用人单位，为用人单位和居民家庭推荐劳动者，开展职业指导、人力资源管理咨询服务，收集和发布职业供求信息，组织职业招聘洽谈会；劳务派遣经营。一般经营项目：家政服务；经营日用小百货；以服务外包方式从事企业生产流程处理和品质检测处理、产线制程改善。园区国控通过控股子公司苏州工业园区人力资源开发有限公司持有其 100% 的股权。

（14）苏州工业园区人才资讯科技有限公司

苏州工业园区人才资讯科技有限公司成立于 2004 年 11 月 2 日，注册资本 100 万元，实收资本 100 万元，注册地址为苏州工业园区旺墩路 168 号市场大厦二、四层，主营业务为许可经营项目：人才供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询服务；人才推荐；人才招聘；人才培养。一般经营项目：企业管理咨询；商务咨询；市场信息咨询与市场调查；心理咨询；应用软件及产品的开发及相关技术服务；电子商务及计算机系统集成。园区国控通过控股子公司苏州工业园区人力资源开发有限公司持有其 90% 的股权，并通过间接控制的苏州工业园区劳务服务有限公司持有其 10% 的股权。

（15）苏州工业园区高级人才咨询有限公司

苏州工业园区高级人才咨询有限公司成立于 2004 年 3 月 26 日，注册资本 10 万元，实收资本 10 万元，注册地址为苏州工业园区旺墩路 168 号市场大厦二、四层，主营业务为许可经营项目：人才供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询服务；人才推荐；人才招聘。一般经营项目：企业管理咨询；国际经济文化交流咨询服务；商业咨询、市场信息咨询与市场调查；心理咨询。园区国控通过控股子公司苏州工业园区人力资源开发有限公司持有其 95% 的股权，并通过间接控制的苏州工业园区劳务服务有限公司持有其 5% 的股权。

（16）苏州工业园区航港物流有限公司

苏州工业园区航港物流有限公司成立于 2009 年 11 月 12 日，注册资本 7,000 万元，实收资本 7,000 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道 88 号，主营业务为许可经营项目：普通货运；综合货运站（场）（仓储）；批发；预包装食品。一般经营项目：进出口货物（包括集装箱）在综保区口岸内理货服务，搬运装卸服务，有关搬运装卸及

普通货运的咨询；承办陆运、空运、海运进出口货物的国际运输代理业务；货物储存及咨询服务；设备租赁；保税仓储；自营和代理各类商品和技术的进出口；物流信息软件开发及管理咨询；展览展示服务，物流信息咨询；自有房屋出租；销售：日用百货、化妆品、卫生用品、针织仿品、电子产品、汽车配件、木材、五金交电、机械产品及配件、非危险化工产品、机电产品、包装材料。园区国控通过间接控制的苏州得尔达国际物流有限公司持有其 100% 的股权。

#### （17）苏州文化博览中心有限公司

苏州文化博览中心有限公司成立于 2003 年 5 月 13 日，注册资本 349,470 万元，实收资本 349,470 万元，注册地址为苏州工业园区观枫街 1 号，主营业务为许可经营项目：承接国内外演出经营、演出经纪；电影放映；中型饭店（含冷菜、裱花蛋糕，不含生食海产品）；零售：预包装食品（商品类别限《食品流通许可证》核定范围）；零售：图书、期刊、音像制品；停车场经营。一般经营项目：对科技文化、艺术、餐饮业、娱乐业、旅游业、实业、广告业、商业、房地产业的投资；自有房屋及设施设备租赁；销售：百货、针纺织品、工艺品；销售及租赁：工艺美术品、舞美道具、服饰服装；提供展览展示服务、会务服务、商务订房、车辆租赁服务及票务咨询、旅游信息咨询、艺术品咨询；设计、制作国内各类广告，代理自制广告业务，发布自有媒体广告；展览设计、室内装饰；文化交流活动策划；羽毛球、乒乓球活动；从事百货、针纺织品、工艺品、工艺美术品、舞美道具、服饰服装、设施设备等商品和技术的进出口业务；非学历艺术类培训。苏州文化博览中心有限公司系原苏州国际博览中心有限公司吸收合并原苏州文化艺术中心有限公司后更名而来，相关工商变更手续已于 2012 年 12 月 12 日办理完毕，园区国控持有其 94.96% 的股权。

#### （18）苏州国华展览有限公司

苏州国华展览有限公司成立于 2004 年 2 月 23 日，注册资本 500 万元，实收资本 500 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道南博览广场，主营业务为提供会展、会员服务及相关咨询服务；文化交流活动策划；销售：工艺品、办公用品。园区国控通过直接控制的苏州文化博览中心有限公司持有其 100% 的股权。

#### （19）苏州比斯曼展览工程有限公司

苏州比斯曼展览工程有限公司成立于 2004 年 4 月 6 日，注册资本 500 万元，实收资本 500 万元，注册地址为苏州工业园区现代大道南博览广场，主营业务为典礼、展览策划布置；展览工程设计及展台搭建（涉及资质的凭资质经营）；销售展览材料、

工艺品；展览设备租赁；设计、制作：路牌、灯箱、霓虹灯、产品样本、印刷品、影视广告；企业形象策划；代理自制广告业务；礼仪服务；提供展览、会议会务策划、服务及咨询；票务咨询、旅游信息咨询；体育赛事、节庆活动的策划、组织、服务。园区国控通过直接控制的苏州文化博览中心有限公司持有其 94% 的股权，并通过间接控制的苏州国华展览有限公司持有其 6% 的股权。

#### （20）苏州工业园区物流信息平台有限公司

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

#### （21）苏州纳米科技发展有限公司

苏州纳米科技发展有限公司成立于 2010 年 9 月 1 日，注册资本 65,000 万元，实收资本 65,000 万元，注册地址为苏州工业园区金鸡湖大道 99 号苏州纳米城中北区 23 幢综合楼，主营业务为开发建设管理纳米技术相关载体（不含房地产开发项目）；自有房屋租赁；提供以纳米技术为主的高新科技企业技术服务平台，对相关项目和产业提供管理、咨询；会议展览服务，非学历职业技能培训；对纳米技术项目进行投资；销售：实验室耗材、器材及仪器设备。园区国控持有其 100% 的股权。

#### （22）苏州工业园区纳米产业技术研究院有限公司

苏州工业园区纳米产业技术研究院有限公司成立于 2011 年 9 月 5 日，注册资本 500 万元，实收资本 500 万元，注册地址为苏州工业园区金鸡湖大道 99 号苏州纳米城中北区 23 幢综合楼，主营业务为提供纳米技术及其它相关技术领域的项目研发服务，工程化技术与工艺研发服务，对相关项目和产业提供技术与咨询服务；从事相关设备的进出口业务。园区国控通过直接控制的苏州纳米科技发展有限公司持有其 100% 的股权。

#### （23）苏州工业园区启纳创业投资有限公司

苏州工业园区启纳创业投资有限公司成立于 2011 年 7 月 13 日，注册资本 5,000 万元，实收资本 5,000 万元，注册地址为苏州工业园区金鸡湖大道 99 号苏州纳米城中

北区 23 幢综合楼，主营业务为创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。园区国控通过直接控制的苏州纳米科技发展有限公司持有其 100% 的股权。

（24）苏州皓然光电科技有限公司

苏州皓然光电科技有限公司成立于 2012 年 3 月 2 日，注册资本 8,000 万元，实收资本 8,000 万元，注册地址为苏州工业园区胜浦镇银胜路 136 号，主营业务为 LED 外延片、芯片的封装以及相关零部件的研发、生产、销售。园区国控通过直接控制的苏州纳米科技发展有限公司持有其 100% 的股权。

（25）苏州物流中心（宿迁）有限公司

苏州物流中心（宿迁）有限公司成立于 2011 年 12 月 26 日，注册资本 2,500 万元，实收资本 2,500 万元，注册地址为宿迁市苏宿工业园区紫金山路 12 号，主营业务为工业及物流仓储设施的开发、经营管理及提供相关的咨询服务；货物存储及咨询服务、设备租赁；保税仓储；物业管理（以上涉及许可证经营的凭许可证经营）；自营和代理各类商品和技术的进出口（但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。园区国控通过其直接控制的苏州物流中心有限公司持有其 98% 的股权，并通过间接控制的苏州工业园区物流信息平台有限公司持有其 2% 的股权。

（26）伊犁得尔达国际物流有限公司

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

（27）苏州洁净室科技促进中心

苏州洁净室科技促进中心成立于 2008 年 3 月 14 日，开办资金为 5 万元，举办人为苏州文化博览中心有限公司，注册地址为苏州工业园区现代大道博览广场，主营业务为学术交流、合作研究、培训展览、咨询服务。园区国控通过其直接控制的苏州文化博览中心有限公司持有其 100% 的股权。

（28）苏相国际物流（苏州）有限公司

苏相国际物流（苏州）有限公司成立于 2012 年 11 月 22 日，注册资本 500 万元，

实收资本 500 万元，注册地址为苏州相城区经济开发区漕湖大厦 1512-1513 室，主营业务为承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽运、托运、订舱、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检；仓储（不含危险品）；物流咨询服务；自有仓库及设备租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。园区国控通过间接控制的苏州得尔达国际物流有限公司持有其 100% 的股权。

#### （29）苏州漕湖物流园开发有限公司

苏州漕湖物流园开发有限公司成立于 2013 年 3 月 25 日，注册资本 4,800 万元，实收资本 4,800 万元，注册地址为苏州相城经济开发区漕湖产业园朝阳工业坊 B8 厂房，主营业务为物流园开发，仓储设施和相关工业设施开发建设，提供相关咨询及设备租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。园区国控通过直接控制的苏州物流中心有限公司持有其 100% 的股权。

#### （30）西安得尔达物流有限公司

西安得尔达物流有限公司成立于 2013 年 8 月 12 日，注册资本 500 万元，实收资本 500 万元，注册地址为西安市高新区唐延路 35 号 1 幢 2 单元 21003 室，主营业务为物流咨询服务；海上、航空、陆路的国际货运代理业务；报关、报检、保险、相关运输的咨询服务；集装箱拼箱、拆箱；自有仓库及设备租赁；货物与技术的进出口经营（国家限制和禁止进出口的货物和技术除外）。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可证项目）园区国控通过间接控制的苏州得尔达国际物流有限公司持有其 100% 的股权。

#### （31）苏州工业园区市政服务集团有限公司

苏州工业园区市政服务集团有限公司成立于 2013 年 11 月 14 日，注册资本 9,000 万元，实收资本 9,000 万元，注册地址为苏州工业园区独墅湖大道 600 号，主营业务为对公共交通、安保服务和市政管理服务进行投资管理。园区国控持有其 100% 的股权。

本公司实际控制人园区国控直接或间接控制的企业 2011 年、2012 年和 2013 年的基本财务数据如下：

单位：元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
苏州工业园区机关事务管理中心	2011.12.31/2011 年度	565,093,890.50	45,965,336.58	73,366.00	苏中惠审(2012)001号
	2012.12.31/2012 年度	556,613,026.45	43,037,222.71	-2,928,113.87	苏中惠审字(2013)011号
	2013.12.31/2013 年度	559,582,197.70	43,054,647.08	17,424.37	信会师吴报字[2014]第10010号
苏州工业园区城市照明管理有限公司	2011.12.31/2011 年度	6,988,722.40	3,378,495.71	592,351.48	苏立会审字(2012)第1003号
	2012.12.31/2012 年度	5,678,989.96	3,557,546.22	415,991.10	苏立会审字(2013)第1003号
	2013.12.31/2013 年度	8,610,054.75	5,166,451.04	1,758,661.62	信会师吴报字[2014]第10011号
苏州工业园区疾病防治中心	2011.12.31/2011 年度	32,476,336.48	17,857,332.22	13,419,259.69	苏中惠审(2012)004号
	2012.12.31/2012 年度	37,311,635.32	19,265,872.96	6,776,244.62	苏中惠审字(2013)010号
	2013.12.31/2013 年度	40,900,359.93	22,285,090.64	5,729,715.53	苏诚审字[2014]第1103号
苏州工业园区征地事务有限公司	2011.12.31/2011 年度	241,206,242.13	7,419,342.14	32,392.25	华星会审字(2012)第0527号
	2012.12.31/2012 年度	112,674,341.02	6,249,377.66	-1,102,571.98	华星会审字(2013)第0299号
	2013.12.31/2013 年度	199,805,181.12	6,442,772.98	193,395.32	华星会审字(2014)第0252号
苏州工业园区人力资源开发有限公司	2011.12.31/2011 年度	57,766,499.05	38,910,303.89	5,060,335.60	苏立会审字2012(3004)号
	2012.12.31/2012 年度	54,901,422.57	42,483,284.03	5,461,354.77	苏立会审字2013(3008)号
	2013.12.31/2013 年度	59,862,687.20	46,336,283.01	5,951,769.96	苏立会审字2014(3009)号
苏州工业园区公共交通有限公司	2011.12.31/2011 年度	216,266,258.08	89,331,941.55	9,428,074.84	天衡苏审字(2012)017号
	2012.12.31/2012 年度	211,122,602.86	68,627,408.60	-16,386,703.33	天衡苏审字(2013)015号
	2013.12.31/2013 年度	282,021,653.17	97,385,842.62	-1,919,412.52	信会师吴报字[2014]第10007号
苏州工业园区保安服务有限公司	2011.12.31/2011 年度	35,619,513.32	15,490,611.12	1,904,538.84	苏中惠审(2012)070号
	2012.12.31/2012 年度	36,240,735.70	15,402,986.97	1,626,460.81	苏中惠审字(2013)005号
	2013.12.31/2013 年度	42,235,344.93	16,035,309.74	2,096,137.50	信会师吴报字[2014]第10005号
苏州物流中心有限公司	2011.12.31/2011 年度	2,052,653,784.24	977,349,984.40	-13,106,038.72	苏公S(2012)A019号
	2012.12.31/2012 年度	2,177,451,530.16	1,039,299,368.08	69,046,912.05	苏公S(2013)A031号
	2013.12.31/2013 年度	2,073,604,302.07	1,084,386,166.52	82,514,024.99	苏公S(2013)A014号
苏州工业园区报关有限公司	2011.12.31/2011 年度	72,641,326.36	31,605,624.69	8,566,501.99	苏公S(2012)A015号
	2012.12.31/2012 年度	61,417,508.63	31,627,301.72	8,021,677.03	苏公审字(2013)A027号
	2013.12.31/2013 年度	68,682,882.13	26,751,721.86	9,760,025.24	苏公S(2014)A004号

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
苏州得尔达国际物流有限公司	2011.12.31/2011 年度	193,320,431.07	133,901,354.12	31,529,331.24	苏公 S（2012）A016 号
	2012.12.31/2012 年度	222,767,200.90	156,098,732.32	34,809,110.70	苏公 S（2013）A028 号
	2013.12.31/2013 年度	244,358,551.76	185,158,336.91	44,723,704.40	苏公 S（2014）A009 号
苏州工业园区劳务服务有限公司	2011.12.31/2011 年度	30,198,374.58	8,446,988.06	2,323,464.37	苏立会审字（2012）3005 号
	2012.12.31/2012 年度	37,830,210.41	10,445,651.59	3,722,040.33	苏立会审字（2013）3009 号
	2013.12.31/2013 年度	37,693,797.37	10,146,437.94	2,607,178.54	苏立会审字（2014）3007 号
苏州苏艺演出有限公司	2011.12.31/2011 年度	17,165,372.93	-34,786,130.47	-18,168,428.81	苏立会审字（2012）1006 号
	2012.12.31/2012 年度	7,766,643.21	-41,870,933.77	-7,084,803.30	苏立会审字 2013（1010）号
	2013.12.31/2013 年度	11,922,592.15	-48,531,148.89	-6,660,215.12	金鼎会审字[2014]第 1002 号
苏州工业园区人才资讯科技有限公司	2011.12.31/2011 年度	11,082,621.14	8,346,972.24	1,601,838.46	苏立会审字 2012（3006）号
	2012.12.31/2012 年度	9,701,845.40	7,975,923.30	805,682.30	苏立会审字 2013（3010）号
	2013.12.31/2013 年度	12,854,872.55	9,416,684.83	2,015,416.51	苏立会审字 2014（3008）号
苏州工业园区高级人才咨询有限公司	2011.12.31/2011 年度	4,401,846.52	3,410,846.17	256,323.75	苏立会审字（2012）3007 号
	2012.12.31/2012 年度	4,310,672.68	3,375,424.43	169,637.32	苏立会审字（2013）3011 号
	2013.12.31/2013 年度	4,232,102.50	3,312,533.04	72,818.47	苏立会审字（2014）3011 号
苏州工业园区航港物流有限公司	2011.12.31/2011 年度	178,940,410.31	100,911,260.80	25,853,362.06	苏公 S（2012）A014 号
	2012.12.31/2012 年度	180,453,541.78	109,039,063.62	28,810,492.46	苏公 S（2013）A026 号
	2013.12.31/2013 年度	176,552,126.55	114,333,408.77	28,342,739.11	苏公 S（2014）A005 号
苏州文化博览中心有限公司（原苏州文化艺术中心有限公司部分）	2011.12.31/2011 年度	1,940,805,056.70	1,495,626,012.77	-3,789,120.19	苏立会审字（2012）1005 号
	2012.12.31/2012 年度	1,936,124,785.23	1,485,848,157.35	-9,777,855.42	苏立会审字（2013）第 1011 号
苏州文化博览中心有限公司（原苏州国际博览中心有限公司部分）	2011.12.31/2011 年度	2,605,488,888.53	1,694,695,311.13	-53,168,926.23	金鼎会审字（2012）第 1026 号
	2012.12.31/2012 年度	2,761,798,015.86	1,640,260,382.33	-53,492,216.76	金鼎会审字（2013）第 1024 号
苏州文化博览中心有限公司	2013.12.31/2013 年度	4,963,764,336.03	3,059,728,776.42	-82,914,574.27	金鼎会审字（2014）第 1005 号
苏州国华展览有限公司	2011.12.31/2011 年度	17,360,472.16	-864,985.93	508,669.76	金鼎会审字（2012）第 1027 号
	2012.12.31/2012 年度	25,876,670.38	-4,787,416.37	-3,933,489.79	金鼎会审字（2013）第 1025 号



公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
	2013.12.31/2013 年度	17,599,075.98	-2,920,788.39	190,915.95	金鼎会审[2014]第1003号
苏州比斯曼展览工程有限公司	2011.12.31/2011 年度	13,977,172.57	-2,199,610.81	-2,899,281.78	金鼎会审字（2012）第1028号
	2012.12.31/2012 年度	49,979,997.59	-4,468,322.60	-2,156,521.79	金鼎会审字（2013）第1026号
	2013.12.31/2013 年度	16,399,459.99	-1,780,378.31	512,291.73	金鼎会审[2014]第1004号
苏州工业园区物流信息平台有限公司	2011.12.31/2011 年度	19,484,872.66	8,624,492.48	-1,292,433.53	苏公S（2012）A018号
	2012.12.31/2012 年度	19,337,052.31	7,514,470.12	-1,110,022.36	苏公S（2013）A030号
	2013.12.31/2013 年度	18,399,206.83	7,157,529.56	-356,940.56	苏公S（2014）A011号
苏州纳米科技发展有限公司	2011.12.31/2011 年度	693,988,658.00	489,192,430.49	-10,368,473.09	天衡苏审字（2012）007号
	2012.12.31/2012 年度	1,790,604,725.83	621,208,732.08	-18,062,403.18	天衡苏审字（2013）026号
	2013.12.31/2013 年度	2,004,184,975.38	583,678,715.84	-37,530,016.24	苏诚审字[2014]第1100号
苏州工业园区纳米产业技术研究院有限公司	2011.12.31/2011 年度	11,990,710.90	4,926,364.63	-73,635.37	天衡苏审字（2012）010号
	2012.12.31/2012 年度	24,863,685.27	4,162,828.85	-763,535.78	天衡苏审字（2013）010号
	2013.12.31/2013 年度	69,608,170.94	-3,476,844.99	-7,639,673.84	苏诚审字[2014]第1099号
苏州工业园区启纳创业投资有限公司	2011.12.31/2011 年度	54,897,730.60	49,994,930.60	-5,069.40	天衡苏审字（2012）009号
	2012.12.31/2012 年度	49,578,132.55	49,424,558.77	-570,371.83	天衡苏审字（2013）009号
	2013.12.31/2013 年度	49,609,024.64	49,448,716.74	24,157.97	苏诚审字[2014]第1098号
苏州皓然光电科技有限公司	2012.12.31/2012 年度	79,819,174.80	79,778,174.25	-221,825.75	天衡苏审字（2013）011号
	2013.12.31/2013 年度	79,730,783.38	79,682,152.70	-96,021.55	苏诚审字[2014]第1097号
苏州物流中心（宿迁）有限公司	2011.12.31/2011 年度	5,000,000.00	5,000,000.00	-	公司2011.12成立（未审计）
	2012.12.31/2012 年度	96,233,479.96	24,366,731.91	-633,268.09	苏公S（2013）A053号
	2013.12.31/2013 年度	35,351,239.86	23,723,263.97	-643,467.94	苏公S（2014）A012号
伊犁得尔达国际物流有限公司	2012.12.31/2012 年度	4,952,667.07	4,952,657.07	-47,342.93	公司2012.04成立（未审计）
	2013.12.31/2013 年度	4,917,407.51	4,917,346.33	-35,310.74	苏公S（2014）A006号
苏州洁净室科技促进中心	2011.12.31/2011 年度	54,190.23	-74,615.81	-24,167.29	金鼎会审（2012）第1029号
	2012.12.31/2012 年度	228,901.27	-107,357.57	-42,741.76	金鼎会审字（2013）第1027号
	2013.12.31/2013 年度	263,873.94	-73,384.90	-4,270.60	金鼎会审字[2014]第1006号

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
苏相国际物流（苏州）有限公司	2012.12.31/2012 年度	4,987,298.33	4,987,273.33	-12,736.67	公司 2012.11 成立（未审计）
	2013.12.31/2013 年度	6,077,198.78	5,033,994.51	46,721.18	苏公 S（2014）A007 号
苏州漕湖物流园开发有限公司	2013.12.31/2013 年度	47,997,890.37	47,984,490.37	-15,509.63	苏公 S（2014）A013 号
西安得尔达物流有限公司	2013.12.31/2013 年度	4,969,862.33	4,910,115.60	-89,884.40	苏公 S（2014）A008 号
苏州工业园区市政服务集团有限公司	2013.12.31/2013 年度	89,992,983.23	89,992,983.23	-	公司 2013.11 成立（未审计）

注：1、中新苏州工业园区市政物业管理有限公司有关财务数据参见本招股说明书本节“六、发行人的主要股东及实际控制人的基本情况之（三）本公司的参股公司”之财务数据表。

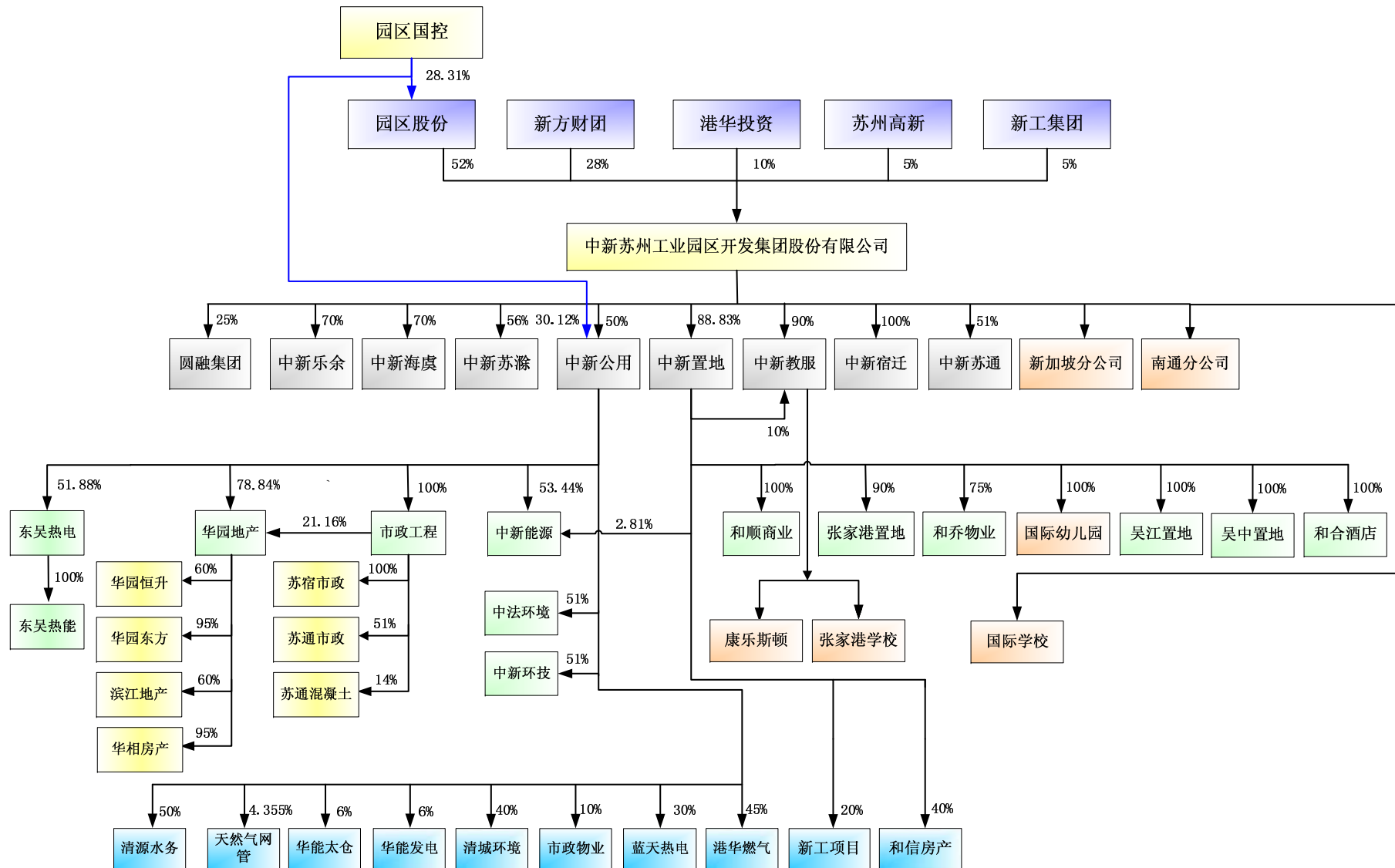
2、苏州文化博览中心有限公司系原苏州国际博览中心有限公司吸收合并原苏州文化艺术中心有限公司（于 2012 年 12 月 12 日注销）后并更名，相关工商变更手续已于 2012 年 12 月 12 日办理完毕，因此，分别列示了原苏州国际博览中心有限公司和原苏州文化艺术中心有限公司的 2011 年和 2012 年的财务数据，以及列示苏州文化博览中心有限公司 2013 年的财务数据。

3、苏州皓然光电科技有限公司、伊犁得尔达国际物流有限公司、苏相国际物流（苏州）有限公司均系 2012 年设立，无 2011 年财务数据；苏州漕湖物流园开发有限公司、西安得尔达物流有限公司均系 2013 年设立，无 2011 年和 2012 年财务数据；苏州工业园区市政服务集团有限公司系 2013 年 11 月 14 日设立，无 2011 年及 2012 年财务数据，2013 年财务数据未经审计。

#### （四）主要股东和实际控制人持有的公司股票被抵押、质押或冻结的情况

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

## 六、发行人的控股子公司、参股公司及职能部门



截至本招股说明书签署之日，本公司共有 8 家直接控股子公司，19 家间接控股子公司，4 家公司创办的非公司制法人，12 家参股公司，1 家海外分支机构，1 家境内分公司。其基本情况如下：

## （一）本公司的控股子公司

### 1、直接控股子公司

（1）中新苏州工业园区置地有限公司

成立时间：2001 年 4 月 18 日

注册资本：120,000 万元

实收资本：120,000 万元

法定代表人：叶迎君

注册地址：苏州工业园区旺墩路 158 号

主营业务：许可经营项目：房地产开发、销售和租赁；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。一般经营项目：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。

截至本招股说明书签署之日，中新置地股权结构如下：

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

中新置地的历史沿革如下：

中新置地由发行人与地产公司共同出资设立，设立时中新置地注册资本为 10,000 万元，其中发行人以货币出资 8,000 万元，持有中新置地 80% 的股权，地产公司以货币出资 2,000 万元，持有中新置地 20% 的股权。江苏华星会计师事务所有限公司对于本次出资出具了“华星会验字[2001]054 号”《验资报告》，截至 2001 年 4 月 16 日，中新置地的注册资本已足额缴纳。2001 年 4 月 18 日，中新置地办理完毕工商登记手续。

经中新置地 2002 年第一次股东会通过，中新置地注册资本由 10,000 万元增加至

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

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

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

经中新置地于 2006 年 2 月 7 日召开的股东会通过，中新置地注册资本由 60,000 万元增加至 120,000 万元，新增的 60,000 万元注册资本由发行人以 18,536 万元现金和评估价值为 40,064 万元的土地使用权认购其中的 58,600 万元，剩余 1,400 万元新增注册资本由地产公司以现金认购。发行人作为出资的土地使用权由苏州工业园区信和房地产评估有限公司进行评估，并出具“苏工园信和评工报（2006）号第 30 号”《估价报告书》。江苏华星会计师事务所有限公司对于本次增资出具了“华星会验字[2006]0042 号”验资报告，截至 2006 年 2 月 10 日，中新置地的新增注册资本已足额缴纳。本次增资完成后，发行人持有中新置地 88.83% 的股权，地产公司持有中新置地 11.17% 的股权。2006 年 2 月 17 日，中新置地办理完毕工商变更手续。

经中新置地于 2012 年 5 月 6 日召开的股东会决议通过，中新置地的经营范围变更为“许可经营项目：房地产开发、销售和租赁；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。一般经营项目：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”。2012年5月21日，中新置地办理完毕工商变更手续。

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

### （2）中新苏州工业园区国际教育服务有限公司

成立时间：2006年3月13日

注册资本：500万元

实收资本：500万元

法定代表人：林敬文（LIM KING BOON）

注册地址：苏州工业园区钟南街208号

主营业务：教育支持顾问咨询，教育培训咨询服务；学校及教育机构行政和后勤管理服务。

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

经中新教服于2013年12月1日召开的股东会决议通过，中新教服的法定代表人由吴天仁（GOH TIEN JIN）变更为林敬文（LIM KING BOON）。2013年12月30日，中新教服办理完毕工商变更手续。

截至本招股说明书签署之日，中新教服股权结构如下：

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

### （3）中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司

成立时间：1996年9月28日

注册资本：121,000万元

实收资本：121,000万元

法定代表人：王广伟

注册地址：苏州工业园区苏虹中路 389 号

主营业务：基础设施投资与经营、基础设施和工业项目、配套工程开发和管理、市政公用工程施工；设备租赁；咨询服务；园林及绿化工程的设计、施工、养护；销售水处理设备、燃气生产设备、热电生产设备及配件、输配管道、阀门、园林机械；摆花业务；自有房产租赁。

截至本招股说明书签署之日，中新公用股权结构如下：

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

中新公用的历史沿革如下：

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

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

经该公司 2002 年第一次股东会审议通过，同意注册资本由 5,000 万元增加至 38,000 万元，新增的 33,000 万元分别由苏州工业园区国有资产经营公司认购 26,990

万元，发行人认购 350 万元，地产公司认购 5,660 万元，认购价格与新增注册资本相同；同意该公司更名为苏州工业园区市政公用发展集团有限公司。江苏华星会计师事务所出具“华星会验（2002）847 号”《验资报告》，该公司的注册资本已足额缴纳。2002 年 10 月 12 日，办理完毕工商变更手续。本次增资后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区国有资产经营公司	275,900,000	72.61
2	地产公司	56,600,000	14.89
3	园区经发	44,000,000	11.58
4	中新集团	3,500,000	0.92
	合 计	<b>380,000,000</b>	<b>100.00</b>

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

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

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

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
1	苏州工业园区国有资产经营公司	317,470,000	47.81



2	地产公司	297,630,000	44.82
3	园区经发	45,400,000	6.84
4	中新集团	3,500,000	0.53
	<b>合 计</b>	<b>664,000,000</b>	<b>100.00</b>

2005年4月,经该公司股东会审议通过,同意注册资本由66,400万元增加至80,600万元,新增的14,200万元分别由地产公司认购9,500万元,园区国控(由于苏州工业园区国有资产经营公司于2005年3月更名为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司)认购4,700万元,认购价格与新增注册资本相同。江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验(2005)0162号”《验资报告》,该公司的注册资本已足额缴纳。2005年4月22日,办理完毕工商变更手续。本次增资后的股权结构如下所示:

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

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

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

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

经中新公用于 2012 年 4 月 18 日召开的股东会决议通过，中新公用的经营范围变更为“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；摆花业务；自有房产租赁”。2012 年 4 月 20 日，中新公用办理完毕工商变更手续。

#### （4）中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司

中新宿迁系本公司的全资子公司，由发行人以现金独资发起设立，设立时的注册资本 2,000 万元。宿迁信德联合会计师事务所出具“信德会所验（2008）143 号”《验资报告》，中新宿迁的注册资本已足额缴纳。2008 年 7 月 23 日，中新宿迁办理完毕工商登记手续。

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

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

其基本情况如下：

成立时间：2008 年 7 月 23 日

注册资本：20,000 万元

实收资本：20,000 万元

法定代表人：赵志松

注册地址：宿迁市苏州宿迁工业园区苏宿工业坊二楼

主营业务：进行土地一级开发与经营、物业管理、项目管理、酒店及酒店式公寓的经营管理、咨询服务、产业与基础设施开发。

#### （5）中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司

为了开发苏州南通合作项目—苏通科技产业园，2009 年 4 月 25 日，发行人与南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司签订了《成立开发公司的合资协议》，约定三方按 51%、39%、10%的比例出资设立中新苏通。根据南通普发会计师事务所有限公司出具“通普会验字（2009）155 号”《验资报告》，南通大华联合会计

师事务所出具“通大华会内验（2010）006号”、“通大华会内验（2010）033号”《验资报告》，中新苏通的注册资本已足额缴纳。2009年5月20日，中新苏通办理完毕工商登记手续。

其基本情况如下：

成立时间：2009年5月20日

注册资本：50,000万元

实收资本：50,000万元

法定代表人：赵志松

注册地址：南通市苏通科技产业园江成路1088号江成研发园1号楼东北区四层

主营业务：许可证经营项目：房地产开发与经营。一般经营项目：土地一级开发、基础设施投资、开发与经营；工程管理、物业管理及市政建设；咨询服务；实业投资。

截至本招股说明书签署之日，中新苏通股权结构如下：

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

#### （6）中新苏滁（滁州）开发有限公司

中新苏滁系本公司与滁州市城市建设投资有限公司根据滁州市人民政府与中新集团于2012年4月16日签订的《项目合作商务总协议》按56%、44%的比例货币出资设立，设立时的注册资本80,000万元。安徽省人民政府于2012年8月13日出具《安徽省人民政府关于同意设立苏滁现代产业园的批复》，同意设立苏滁现代产业园，享受省级开发区各项政策，规划控制面积为36平方公里。滁州市发展和改革委员会于2012年9月5日出具《关于苏滁现代产业园首期基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，苏滁现代产业园已由安徽省人民政府批准设立，同意实施苏滁现代产业园首期基础设施建设项目，项目估算总投资20亿元。滁州时中会计师事务所出具“时中验字（2012）122号”《验资报告》，确认中新苏滁的首期注册资本32,000万元已经缴纳完毕。2012年4月27日，中新苏滁办理完毕工商登记手续。2013年10月13日，滁州鸿基会计师事务所出具“滁鸿会验字[2013]129号”《验资报告》，确认中新苏滁的第二期注册资本48,000万元已于2013年10月11日缴纳完毕，至此中新苏滁累计

实缴注册资本为 80,000 万元。2013 年 10 月 16 日，中新苏滁办理完毕工商变更手续。

其基本情况如下：

成立时间：2012 年 4 月 27 日

注册资本：80,000 万元

实收资本：80,000 万元

法定代表人：赵志松

注册地址：滁州市扬子路 888 号

主营业务：土地一级开发与经营，基础设施投资、开发与经营；工程管理、物业管理，工程建设，房地产开发与经营、咨询服务；招商代理、实业投资、设备租赁（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目，涉及资质凭资质经营）。

截至本招股说明书签署之日，中新苏滁股权结构如下：

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

#### （7）中新海虞（常熟）新城镇开发有限公司

根据常熟市人民政府与中新集团于 2013 年 9 月 26 日签订的《海虞镇新型城镇化项目合作协议》以及常熟市海虞镇人民政府与中新集团于 2013 年 9 月 26 日签订的《海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，中新海虞系发行人与常熟市海虞镇资产经营投资公司、常熟市海虞镇王市农村经济发展投资有限公司按 70%、20%、10% 的比例货币出资设立，设立时的注册资本 30,000 万元。江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验字[2013]174 号”《验资报告》，确认中新海虞的首期注册资本 6,000 万元已经缴纳完毕。2013 年 10 月 17 日，中新海虞办理完毕工商登记手续。

其基本情况如下：

成立时间：2013 年 10 月 17 日

注册资本：30,000 万元

实收资本：6,000 万元

法定代表人：赵志松

注册地址：常熟市海虞镇府前路 68 号 1 幢

主营业务：许可经营项目：土地一级开发。一般经营项目：基础设施投资、开发与经营，工程管理，物业管理，工程建设、咨询服务，招商代理，实业投资，设备租赁。

截至本招股说明书签署之日，中新海虞股权结构如下：

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

#### （8）中新乐余（张家港）新城镇开发有限公司

根据张家港市人民政府、张家港市乐余镇人民政府与中新集团于 2013 年 10 月 17 日签订的《新型城镇化示范区建设商务总协议》，中新乐余系发行人与张家港市乐余城乡投资发展有限公司按 70%、30% 的比例货币出资设立，设立时的注册资本 4,500 万元。江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验字[2013]213 号”《验资报告》，确认中新乐余的首期注册资本 900 万元已经缴纳完毕。2013 年 12 月 30 日，中新乐余办理完毕工商登记手续。

其基本情况如下：

成立时间：2013 年 12 月 30 日

注册资本：4,500 万元

实收资本：900 万元

法定代表人：赵志松

注册地址：张家港市乐余镇人民路 11 号

主营业务：土地一级开发；基础设施投资、开发与经营；工程管理；物业管理；工程建设；咨询服务；招商代理；实业投资。

截至本招股说明书签署之日，中新乐余股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	3,150	70.00
2	张家港市乐余城乡投资发展有限公司	1,350	30.00

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
	合计	4,500	100.00

截至本招股说明书签署之日，8家直接控股子公司2011年、2012年和2013年经安永华明审定的基本财务数据（母公司）为：

单位：元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润
中新置地	2011.12.31/2011年度	5,983,063,773.32	1,732,191,469.24	131,959,110.24
	2012.12.31/2012年度	6,013,823,877.19	1,792,747,593.06	126,342,794.83
	2013.12.31/2013年度	6,013,263,311.72	1,907,694,534.55	165,033,104.49
中新教服	2011.12.31/2011年度	16,038,366.53	13,820,475.08	3,961,980.11
	2012.12.31/2012年度	21,914,337.26	17,978,393.42	4,553,918.34
	2013.12.31/2013年度	26,987,753.83	22,529,901.89	5,461,508.47
中新公用	2011.12.31/2011年度	2,677,053,780.85	1,855,677,563.15	180,890,393.55
	2012.12.31/2012年度	2,664,300,504.86	1,938,975,313.35	148,296,883.76
	2013.12.31/2013年度	2,699,778,912.03	2,062,606,946.54	160,790,518.02
中新宿迁	2011.12.31/2011年度	488,345,654.55	198,687,725.50	-1,630,492.11
	2012.12.31/2012年度	612,414,583.71	202,237,106.46	3,549,380.96
	2013.12.31/2013年度	722,651,505.98	235,106,570.23	33,579,463.77
中新苏通	2011.12.31/2011年度	1,606,329,289.98	585,123,933.90	20,036,835.76
	2012.12.31/2012年度	1,470,221,545.33	601,258,518.25	24,634,584.35
	2013.12.31/2013年度	1,429,486,466.09	632,630,920.56	36,372,402.31
中新苏滁	2012.12.31/2012年度	375,670,183.51	319,247,465.12	-752,534.88
	2013.12.31/2013年度	1,267,474,043.26	799,902,060.81	654,595.69
中新海虞	2013.12.31/2013年度	59,919,674.85	59,499,176.22	-500,823.78
中新乐余	2013.12.31/2013年度	9,000,000.00	9,000,000.00	-

注：1、中新苏滁系2012年设立，无2011年财务数据。

2、中新海虞、中新乐余均系2013年设立，故无2011年和2012年财务数据；中新海虞于2013年10月成立，中新乐余于2013年12月末成立，尚未开展实质性业务，故无2013年净利润数据。

## 2、间接控股子公司

（1）中新苏州工业园区远大能源服务有限公司（由中新苏州工业园区热电能源服务有限公司于2010年10月26日更名而来）

中新能源系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2001年9月29日

注册资本：7,111.11万元

实收资本：7,111.11万元

法定代表人：侍杰

注册地址：苏州工业园区跨塘分区

主营业务：许可证经营项目：发电类电力业务（按《电力业务许可证》经营）。  
一般经营项目：区域集中供热、供冷基础设施的投资建议及管理；合同能源管理；能源利用相关技术的研发、技术转让、技术咨询服务；用户热力站及蒸汽管道施工、维护；供热；蒸汽生产与自产产品的销售；空调设备及其配套产品、供热备品备件的批发、佣金代理（拍卖除外）及相关业务。

2010年10月22日，经中新能源股东会议审议通过，远大能源利用管理有限公司认缴中新苏州工业园区热电能源服务有限公司的1,333.3333万元增资，原股东放弃参与本次增资，本次增资后中新苏州工业园区热电能源服务有限公司更名为中新苏州工业园区远大能源服务有限公司，同时变更了经营范围，于2010年10月26日办理完毕工商变更手续。

2011年9月1日，经中新能源股东会议审议通过，同意该公司的注册资本由人民币5,333.3333万元增加至人民币7,111.11万元，增加的注册资本金全部由香港中华煤气（苏州）有限公司按公司净资产评估值7,051.54万元对应的单位股本净资产作价认购，以等值于2,350.51万元人民币的外汇现汇认缴出资，其中1,777.7767万元人民币计入注册资本，其余部分计入公司资本公积，上述事项经苏州工业园区管委会（苏园管复部委资审[2011]260号）批复，2011年11月11日获得江苏省人民政府外商投资企业批准证书，并经江苏省华星会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华星会验字[2012]0006号）验证。中新能源于2012年2月17日办理完毕工商变更手续。增资完成后，该公司性质由内资有限责任公司变更为中外合资经营企业（有限责任公司）。

截至本招股说明书签署之日，中新能源股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	3,800.0000	53.44
2	中新置地	200.0000	2.81
3	远大能源利用管理有限公司	1,333.3333	18.75
4	香港中华煤气（苏州）有限公司 HONG KONG & CHINA GAS (SUZHOU) LIMITED	1,777.7767	25.00
	合计	7,111.1100	100.00

（2）中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司（由苏州工业园区华园房地产开发有限公司于 2009 年 7 月 23 日更名而来）

华园地产系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2005 年 9 月 6 日

注册资本：20,000 万元

实收资本：20,000 万元

法定代表人：沈立群

注册地址：苏州工业园区胜浦镇政府内

主营业务：许可证经营项目：房地产开发。一般经营项目：销售建筑材料；自有房屋租赁。

经华园地产 2010 年 8 月 8 日召开的股东会审议通过，华园地产注册资本由 5,000 万元增加至 20,000 万元，其中，中新公用以净资产评估价格认购其中的 4,451.03 万元注册资本，同时股权比例作相应调整（中新公用持股比例调整为 78.84%，华园建设持股比例调整为 21.16%），剩余新增注册资本由华园地产向全体股东以资本公积 10,548.97 万元按调整后的股权比例转增，于 2010 年 10 月 13 日完成工商变更登记手续。

经华园地产召开的股东会审议通过，同意股东华园建设将持有的公司 21.16% 的股权以 4,232 万元转让给中新苏州工业园区市政公用工程建设有限公司，于 2011 年 12 月 26 日办理完毕工商变更登记手续。

截至本招股说明书签署之日，华园地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	15,768	78.84
2	市政工程	4,232	21.16



序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
	合计	20,000	100.00

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

市政工程系本公司直接控股子公司中新公用持股 100%的全资子公司，其基本情况如下：

成立时间：1996 年 12 月 26 日

注册资本：7,500 万元

实收资本：7,500 万元

法定代表人：袁坚彪

注册地址：苏州工业园区胜浦镇银胜路 115 号

经营范围：承接道路桥梁、隧道、基础设施、市政管道工程；通用工业与民用建筑工程及相关设备的安装；土石方工程；河道整治；水利设施建设；地基与基础工程；环保、绿化工程；机械施工；土工试验；自有房屋、机械设备的租赁服务。

2010 年 8 月 8 日，经市政工程股东会审议通过，同意中新能源将其持有的市政工程 5%股权对外公开转让，本次转让在苏州产权交易所公开竞买，但截至竞买人征集公告期满仅中新公用参与竞买，因此经园区国资办同意采用协议转让的方式操作，中新公用以 350.50 万元的价格受让该等股权，中新公用已于 2011 年 1 月 5 日支付转让价款，本次股权转让完成后市政工程成为中新公用的全资子公司，相关工商变更登记手续已于 2011 年 3 月 9 日完成。

2011 年 2 月 24 日，经市政工程股东会审议通过，同意吸收合并苏州工业园区华园建设发展有限公司，合并完成后，市政工程作为接纳方存续，华园建设解散，合并前华园建设的全部资产、业务、债权和债务均由市政工程承继。市政工程注册资本金由 5,000 万元增加至 7,500 万元，2011 年 10 月 31 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验字[2011]0167 号”《验资报告》，确认上述增资款已经缴纳完毕，相应工商变更登记手续已于 2011 年 12 月 5 日完成。

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

和乔物业系本公司直接控股子公司中新置地的控股子公司，其基本情况如下：

成立时间：2002年6月20日

注册资本：65万美元

实收资本：65万美元

法定代表人：陆铤

注册地址：苏州工业园区星州街2号B区3楼

主营业务：物业管理及相关咨询、顾问服务、代办票务旅游咨询、家政服务、绿化养护，清洁服务，停车场管理及收费，房地产经纪，酒店管理，消防、电梯设施设备维护管理。

截至本招股说明书签署之日，和乔物业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）
1	中新置地	48.75	75.00
2	安可投资股份有限公司（BVI）	16.25	25.00
	合计	65.00	100.00

安可投资股份有限公司系一家在英属维尔京群岛登记注册的股份有限公司，其注册资本为400万美元，其唯一股东、实际控制人为中国台湾人邱德馨（Chiu,Te-Hsin）。安可投资股份有限公司与发行人、发行人的股东、实际控制人及其董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

（5）中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司（由苏州中新和顺商业投资有限公司于2009年7月28日更名而来）

和顺商业系本公司直接控股子公司中新置地100%控股的全资子公司，其基本情况如下：

成立时间：2007年1月31日

注册资本：25,000万元

实收资本：25,000万元

法定代表人：叶迎君

注册地址：苏州工业园区水坊路36号水巷邻里B区

主营业务：许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：销售：日用百货、服装和服装面料、钟表、眼镜、化妆品、玩具、皮革制品、鞋帽、珠宝（不含文物）、五金交电、通讯产品、照相器材、家用电器、家具及家居产品、卫浴洁具、装饰装潢材

料、办公用品、劳保用品，并经营以上商品的售后服务；自有房屋租赁，相关机械设备的租赁；提供酒店管理及商业经营管理服务；房地产投资；陶气堡儿童游乐设施经营（非电动、非电子设施）。

2009年6月5日，根据中新置地股东做出的决定，其向和顺商业增资7,563.96万元，使其注册资本增至10,000万元。2009年7月8日，苏州金鼎会计师事务所有限公司出具“金鼎会验字[2009]1132号”《验资报告》，确认上述增资款已经缴清，相应工商变更登记手续已于2009年7月28日办理完毕。

2011年8月1日，根据和顺商业股东会决议决定，由中新置地以货币形式向公司增加注册资本金15,000万元，使其注册资本达到25,000万元。2011年8月23日，苏州君和诚信会计师事务所出具的“君和会验字（2011）第335号”《验资报告》，确认上述增资款已经缴清，相应工商变更登记手续已于2011年9月9日办理完毕。

#### （6）张家港中新置地置业有限公司

张家港置地系本公司直接控股子公司中新置地控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2007年7月6日

注册资本：20,000万元

实收资本：20,000万元

法定代表人：叶迎君

注册地址：张家港经济开发区国泰北路1号悦丰大厦D幢

主营业务：房地产开发、销售、租赁；机械设备租赁；建筑工程项目管理服务。

截至本招股说明书签署之日，张家港置地股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新置地	18,000	90.00
2	张家港市城市投资发展集团有限公司	2,000	10.00
	合计	20,000	100.00

#### （7）苏州工业园区华园恒升置业有限公司

华园恒升系本公司间接控股子公司华园地产控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2008年12月26日

注册资本：5,000万元

实收资本：5,000万元

法定代表人：沈立群

注册地址：苏州工业园区唯亭镇星澄路9号

主营业务：许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：自有多余房屋出租；建材销售。

2009年6月5日，经华园恒升股东会决议，双方股东以货币形式按持股比例分别增资7,000万元，使得其注册资本增至12,000万元，上述行为亦经江苏华星会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华星会验字[2009]0137号）验证，并于2009年7月14日办理完毕工商变更手续。

2011年3月15日，经华园恒升股东会决议，因股东“苏州工业园区华园房地产开发有限公司”名称变更为“中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司”，且该股东出资额、出资比例以及权利和义务均不变，股东双方同意对公司章程进行修订，并于2012年6月10日办理完毕工商变更手续。

2013年3月11日，经华园恒升股东会决议，股东双方同意华园恒升注册资本从12,000万元减少至5,000万元。减少的注册资本7,000万元，由股东方按持股比例同比减资，即华园地产减少出资4,200万元，苏州恒升置业有限公司减少出资2,800万元。公司已于减资会议做出之日起10日内通知了全体债权人，并于2013年4月26日在苏州日报上发布了减资公告。2013年7月23日，华园恒升办理完毕工商变更手续。

截至本招股说明书签署之日，华园恒升股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	华园地产	3,000	60.00
2	苏州恒升置业有限公司	2,000	40.00
	合计	5,000	100.00

#### （8）苏州工业园区华园东方置业有限公司

华园东方系本公司间接控股子公司华园地产控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2008年12月26日

注册资本：11,000万元

实收资本：11,000万元

法定代表人：沈立群

注册地址：苏州工业园区杨东路 277 号

主营业务：许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：自有多余房屋租赁；建材销售。

2011 年 2 月 15 日，经华园东方股东会决议，因股东“苏州工业园区华园房地产开发有限公司”名称变更为“中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司”，且该股东出资额、出资比例以及权利和义务均不变，股东双方同意对公司章程进行修订，并于 2012 年 5 月 4 日办理完毕工商变更手续。

截至本招股说明书签署之日，华园东方股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	华园地产	10,450	95.00
2	苏州工业园区娄葑东坊经济发展有限公司	550	5.00
	合计	11,000	100.00

(9) 苏州工业园区中法环境技术有限公司

成立时间：2009 年 4 月 22 日

注册资本：8,200 万元

实收资本：8,200 万元

法定代表人：王广伟

注册地址：苏州工业园区展业路 18 号中新生态大厦 A209 室

主营业务：生活污水处理，工业用水及废水处理，污泥收集处理及再利用，相关的技术研发、技术咨询和技术转让；制造水处理设备、污泥处理设备，销售本公司所生产的产品并提供相关售后服务；（以上仅限分支机构经营）环保设备的维护及相关服务。

2009 年 2 月 11 日，中新公用与中法水务投资（苏州）有限公司签订《合资经营苏州工业园区中法环境技术有限公司合资合同》，双方约定共同投资成立苏州工业园区中法环境技术有限公司，合资公司投资总额为人民币 18,000 万元，注册资本为人民币 7,200 万元，双方均以现金出资，其中中新公用出资 3,672 万元，占注册资本的 51%，中法水务投资（苏州）有限公司出资 3,528 万元，占注册资本的 49%。该公司成立后主要从事生活污水处理，工业用水及废水处理，污泥收集处理及再利用。2009 年 4 月 10 日，上述合资公司经苏州工业园经济贸易发展局备案（苏园经登字[2009]56 号）

批准设立，2009年4月13日获得江苏省人民政府外商投资企业批准证书（商外资苏府资字[2009]80956号），并经苏州衡平会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏衡[2009]B033号）验证，2009年4月22日办理完毕工商登记手续。

2010年3月20日，园区管委会同意中法环境投资总额由18,000万元增加到21,600万元，注册资本由7,200万元增加到8,200万元（苏园管复字[2010]38号），中新公用认缴510万元人民币，中法水务投资（苏州）有限公司认缴561万港元（折合人民币492.11万元），2010年4月2日获得江苏省人民政府外商投资企业批准证书，并经苏州衡平会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏衡[2010]B021号）验证，2010年6月9日办理完毕工商登记手续。

截至本招股说明书签署之日，中法环境股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	4,182	51.00
2	中法水务投资（苏州）有限公司	4,018	49.00
	合计	8,200	100.00

#### （10）江苏中新苏通市政工程有限公司

成立时间：2009年11月12日

注册资本：4,500万元

实收资本：4,500万元

法定代表人：许志华

注册地址：南通市开发区南通农场（原大明砖瓦厂）

主营业务：市政管道工程的市政建设；通用工业及民用建筑施工及设备安装；道路桥梁、隧道、基础设施源厂；土石方工程；河道整沿；水利设施建设；地基与基础工程、城市园林工程、环保绿化工程；机械工程、结构工程；路基、路面工程施工；市政工程养护；市政道路路面沥青和二灰碎石（或水稳土）搅拌制作、配送及摊铺。

经市政工程、常州市市政工程建设有限公司以及江苏省南通农场共三方协商一致并经各自内部审议通过，三方以货币出资2,000万元共同设立苏通市政。其中，市政工程出资1,180万元，持有59%的股权；常州市市政工程建设有限公司出资420万元，持有21%的股权；江苏省南通农场出资400万元，持有20%的股权。2009年11月4日，江苏中瑞华会计师事务所出具《验资报告》（苏瑞会专验字[2009]第302号），验

证出资到位。2009年11月12日，办理完毕工商设立登记手续。

2010年12月31日，经苏通市政股东会通过，确认南通苏通科技产业园控股发展有限公司为股东。根据江苏省南通农场、市政工程、常州市市政建设工程有限公司与南通苏通科技产业园控股发展有限公司签署的《股权转让合同》，江苏省南通农场将其持有的苏通市政6%股权以123.606万元的价格转让给南通苏通科技产业园控股发展有限公司，市政工程将其持有的苏通市政8%股权以164.808万元的价格转让给南通苏通科技产业园控股发展有限公司，常州市市政建设工程有限公司将其持有的苏通市政4%股权以82.404万元的价格转让给南通苏通科技产业园控股发展有限公司，并于2011年1月18日完成工商变更登记手续。

2011年9月8日，经苏通市政股东会通过，同意该公司注册资本金由人民币2,000万元增加到人民币4,500万元，各股东按持股比例以货币形式同比例增资。2011年9月26日，江苏中瑞华会计师事务所出具“苏瑞会专验（2011）第997号”《验资报告》，确认上述增资款已经缴纳完毕，相应工商变更登记手续已于2011年10月27日完成。

截至本招股说明书签署之日，苏通市政股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	市政工程	2,295	51.00
2	常州市市政建设工程有限公司	765	17.00
3	江苏省南通农场	630	14.00
4	南通苏通科技产业园控股发展有限公司	810	18.00
	合计	4,500	100.00

#### （11）南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司

滨江地产系本公司间接控股子公司华园地产控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2011年1月17日

注册资本：20,000万元

实收资本：20,000万元

法定代表人：王广伟

注册地址：南通开发区沿海高速东、沿江公路南

主营业务：许可证经营项目：房地产开发、经营。一般经营项目：市政工程建设；工程管理；基础设施投资；物业管理；商务咨询服务；自有房屋租赁。

滨江地产原为南通苏通科技产业园控股发展有限公司独资设立的房地产项目公司，注册资本人民币 2,000 万元。2011 年 5 月 18 日，华园地产与南通苏通科技产业园控股发展有限公司签订《关于南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司的增资合同》，双方约定华园地产以现金认购滨江地产增加的注册资本人民币 3,000 万元。增资后，滨江地产注册资本增加至人民币 5,000 万元，华园地产持有滨江地产 60% 股权，南通苏通科技产业园控股发展有限公司持有滨江地产 40% 股权。2011 年 5 月 19 日，滨江地产获得南通工商行政管理局开发分局公司准予变更登记通知书，并领取企业法人营业执照。

2012 年 5 月 16 日，经滨江地产股东会决议通过，公司注册资本由人民币 5,000 万元增加至 20,000 万元，本次增资由股东华园地产出资 9,000 万元，南通苏通科技产业园控股发展有限公司出资 6,000 万元。增资后，华园地产的出资占注册资本 60%，南通苏通科技产业园控股发展有限公司的出资占注册资本 40%。2012 年 5 月 29 日，南通正华联合会计师事务所出具“正华会验字（2012）第 058 号”《验资报告》，确认上述增资款已经缴纳完毕，相应工商变更登记手续已于 2012 年 7 月 18 日完成。

截至本招股说明书签署之日，滨江地产股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	华园地产	12,000	60.00
2	南通苏通科技产业园控股发展有限公司	8,000	40.00
	合计	20,000	100.00

#### （12）中新苏州工业园区环保技术有限公司

中新环技系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2011 年 5 月 19 日

注册资本：18,500 万元

实收资本：18,500 万元

法定代表人：侍杰

注册地址：苏州工业园区展业路 18 号中新大厦 A214 室

主营业务：污水（含工业废水）处理厂的建设 and 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。

中新环技为中新公用与华衍水务（苏州）有限公司共同出资设立，其中，中新公



用出资 15,300 万元，持有中新环技 51% 股权，华衍水务（苏州）有限公司出资 14,700 万元，持有 49% 股权。2011 年 5 月 19 日，办理完毕工商设立登记手续。2011 年 7 月 20 日，华星会计师事务所出具《验资报告》（华星会验字（2011）0113 号），验证中新公用和华衍水务（苏州）有限公司首次缴纳的 59,965,952.00 元实收资本已出资到位。2012 年 7 月 10 日，华星会计师事务所出具《验资报告》（华星会验字（2012）0145 号），验证中新公用和华衍水务（苏州）有限公司缴纳的第二期 89,858,055.00 元实收资本已出资到位。至此该公司累计实缴注册资本为 149,824,007.00 元。2012 年 7 月 27 日，办理完毕相应工商变更手续。2012 年 11 月 20 日，中新环技董事会决议，将注册资本从 30,000 万元减少至 18,500 万元，其中，中新公用认缴的出资额减少至 9,435 万元，华衍水务（苏州）有限公司认缴的出资额减少至 9,065 万元。公司已于减资会议做出之日起 10 日内通知了全体债权人，并于 2013 年 2 月 20 日在苏州日报上发布了减资公告。2013 年 4 月 24 日，华星会计师事务所出具《验资报告》（华星会验字（2013）068 号），验证中新公用和华衍水务（苏州）有限公司缴纳的第三期 35,175,993.00 元实收资本已出资到位，至此公司注册资本已足额缴纳。2013 年 5 月 9 日，中新环技办理完毕上述工商变更手续。

截至本招股说明书签署之日，中新环技股权结构如下：

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

### （13）苏州东吴热电有限公司

东吴热电系本公司直接控股子公司中新公用控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2003 年 10 月 27 日

注册资本：15,278 万元

实收资本：15,278 万元

法定代表人：侍杰

注册地址：苏州工业园区娄葑镇东南区朝前工业区

主营业务：许可经营项目：热电联产及销售。一般经营项目：灰渣及其副产品的生产和销售；自有厂房租赁；煤炭销售。

东吴热电系上海鸿淳投资经营有限公司（简称“鸿淳投资”）、苏州华东电力投资经营有限公司（简称“华东电力”）、苏州苏鑫资产投资公司（简称“苏鑫投资”）、上海国能投资有限公司（简称“国能投资”）出资组建的有限责任公司，成立于2003年10月27日。

2008年12月25日，经中新公用股东会议及东吴热电股东会审议通过：中新公用以现金认缴东吴热电新增注册资本的方式增资1,528万元，取得东吴热电10%的股权；且同意东吴热电的原股东鸿淳投资、苏鑫投资、华东电力分别将其持有的东吴热电2%、4%、4%股权转让给中新公用。

同日，鸿淳投资、苏鑫投资、华东电力及国能投资签订《苏州东吴热电有限公司增资和股权转让协议》和《苏州东吴热电有限公司股权重组合同》，约定：在中新公用完成增资和受让股权达到持有东吴热电20%股权的工商登记手续完成之日（简称“完成日”）起，原股东一致同意授予中新公用按不高于行权日东吴热电经审计后净资产值扣减行权日东吴热电车郭线（车坊到郭巷供热管线工程）资产账面净值的25%后乘以80%的价格购买鸿淳投资、苏鑫投资、华东电力所拥有的东吴热电9.04%、10.48%、11.48%股权的期权，该购股权的有效期为三年，自完成日开始起算，即中新公用有权在该购股权的有效期内按上述价格分别向鸿淳投资、苏鑫投资、华东电力收购它们分别所拥有的东吴热电股权，且在中新公用发出收购通知的前提下，鸿淳投资、苏鑫投资、华东电力有义务将其分别所持有的东吴热电9.04%、10.48%、11.48%股权按照本合同约定的条款转让给中新公用，鸿淳投资、苏鑫投资、华东电力和国能投资放弃优先购买权，如中新公用行使上述购股权，其最终将持有东吴热电51%的股权。

2009年5月8日，中新公用受让及增资东吴热电事宜经新联谊会计师事务所有限公司苏州分所审验并出具“新联谊苏内验字[2009]第055号”《验资报告》，本次新增注册资本1,528万元已足额缴纳。上述增资和股权转让已于2009年6月1日完成工商变更登记手续，中新公用持有东吴热电20%的股权。

2009年10月28日，经东吴热电各股东同意，鸿淳投资与上海渊慧投资有限公司签署《股权转让协议》，鸿淳投资将其持有的东吴热电12.36%的股权以735万元的价格转让给上海渊慧投资有限公司，本次股权转让已于2009年11月26日完成工商变更登记手续。

2010年5月5日，东吴热电第四届股东会第二次会议决议通过鸿淳投资将其持有

东吴热电 9.04% 的股权转让给上海渊慧投资有限公司，国能投资将其持有东吴热电 9% 的股权转让给徐州金山桥热电有限公司，2010 年 6 月 21 日办理完毕相关工商变更手续。

2011 年 9 月 1 日，经东吴热电股东会通过，同意苏鑫投资持有的该公司 10.48% 股权、上海渊慧投资有限公司持有的该公司 21.4% 股权转让给中新公用；苏鑫投资持有的 14.32% 股权转让给园区国控，其他股东放弃优先购买权。

2011 年 9 月，苏鑫投资、上海渊慧投资有限公司分别与中新公用、苏鑫投资与园区国控签订股权转让协议，约定：按东吴热电截至 2011 年 5 月 31 日经审计、评估后的净资产价格（截至 2011 年 5 月 31 日的东吴热电申报的资产及负债经江苏公证天业会计师事务所审计，并出具“苏公 S[2011]第 E3102 号”《审计报告》）作为转让价格的依据，苏州苏鑫将其持有的东吴热电 10.48% 股权转让给中新公用，上海渊慧投资有限公司将其持有的东吴热电 21.4% 股权转让给中新公用，苏鑫投资将其持有的东吴热电 14.32% 股权转让给园区国控。

根据江苏公证天业会计师事务所有限公司出具的苏公 S[2011]E3102 号审计报告：截至 2011 年 5 月 31 日东吴热电的总资产为 47,780.22 万元，负债为 38,918.00 万元，净资产为 8,862.22 万元，车郭线账面净值为 6,758.39 万元。2011 年 9 月 2 日就上述股权转让事项，江苏仁合资产评估有限公司向园区国控、中新公用分别出具了（苏仁评报字（2011）第 124 号、苏仁评报字（2011）第 125 号）评估报告：截至 2011 年 5 月 31 日东吴热电的评估总资产为 47,067.44 万元，增值率-1.49%，负债为 38,198.00 万元，净资产为 8,149.44 万元，增值率-8.04%。苏鑫投资持有的 10.48% 股权经审计的账面价值为 1,607.07 万元、评估价值为 854.06 万元；上海渊慧投资有限公司持有的 21.4% 股权的经审计账面价值为 1,255.00 万元、评估价值为 1,743.98 万元；苏鑫投资持有的 14.32% 股权的经审计账面价值为 2,187.82 万元、评估价值为 1,167.00 万元。

经上述各方协商确定：中新公用按 2008 年签署的《苏州东吴热电有限公司股权重组合同》的约定按（东吴热电经审计的净资产值-车郭线资产账面净值×25%）×80%×相应的股权比例来确定股权转让价格，园区国控按评估值确定转让价格。

据此苏鑫投资持有的 10.48% 股权转让价格为 601.36 万元，上海渊慧投资有限公司持有的 21.4% 股权转让价格为 1,227.95 万元，苏鑫投资持有的 14.32% 股权转让价格为 1,167.00 万元。同时，根据苏鑫投资、上海渊慧投资有限公司和中新公用、东吴热电四方签署的《煤电补贴协议》，苏鑫投资、上海渊慧投资有限公司按约定应向东吴

热电提供的煤价补贴分别为 290.064 万元、235.677 万元，由中新公用在股权转让价款中扣减，中新公用将余款 311.29 万元、992.28 万元分别支付给苏鑫投资与上海渊慧投资有限公司，园区国控按 1,167.00 万元向苏鑫投资支付转让价款。本次股权转让于 2011 年 10 月 27 日办理完毕相关工商变更手续。

截至本招股说明书签署之日，东吴热电的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	7,926.31	51.88
2	园区国控	2,187.81	14.32
3	华东电力	3,788.88	24.80
4	徐州金山桥热电有限公司	1,375.00	9.00
	合计	15,278.00	100.00

#### （14）江苏苏宿中新市政工程有限公司

苏宿市政系本公司间接控股公司市政工程 100% 全资控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2011 年 8 月 11 日

注册资本：1,000 万元

实收资本：1,000 万元

法定代表人：袁坚彪

注册地址：宿迁苏宿工业园区紫金山路 12 号建屋苏宿工业坊综合办公楼 105 室

主营业务：道路、桥梁、隧道、管网工程的市政建设；通用工业与民用建筑施工及设备安装；土石方工程施工；河道整治；水利设施建设；地基与基础工程施工；环保、绿化工程施工。

苏宿市政为市政工程全资出资设立，市政工程出资 1,000 万元，持有苏宿市政 100% 股权。2011 年 7 月 15 日，华星会计师事务所出具《验资报告》（华星会验字（2011）0147 号），验证中新公用缴纳的 1,000 万元实收资本已于 2011 年 7 月 5 日出资到位。2011 年 8 月 11 日，苏宿市政完成工商登记手续。

#### （15）吴江中新置地置业有限公司

吴江置地系本公司直接控股公司中新置地 100% 全资持股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2011年11月22日

注册资本：10,000万元

实收资本：10,000万元

法定代表人：叶迎君

注册地址：吴江经济技术开发区云梨路北侧

主营业务：许可经营项目：房地产开发、销售。一般经营项目：房屋租赁。

吴江置地中新置地全资出资设立，中新置地出资10,000万元，持有吴江中新置地置业有限公司100%股权。2011年10月14日，华星会计师事务所出具《验资报告》（华星会验字（2011）214号），验证中新置地缴纳的10,000万元实收资本已于2011年9月23日出资到位。2011年11月22日，吴江中新置地置业有限公司完成工商登记手续。

#### （16）中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司

和合酒店系本公司直接控股公司中新置地100%全资控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2011年11月4日

注册资本：500万元

实收资本：500万元

法定代表人：朱晓

注册地址：苏州工业园区旺墩路158号6楼

主营业务：酒店管理及咨询；投资管理；自有房屋租赁；销售工艺美术品。

和合酒店为中新置地全资出资设立，中新置地出资500万元，持有和合酒店100%股权。2011年10月14日，江苏华星会计师事务所出具《验资报告》（华星会验字（2011）0213号），验证中新置地缴纳的500万元实收资本已于2011年9月23日出资到位。2011年11月4日，和合酒店完成工商登记手续。

#### （17）苏州东吴热能销售有限公司

东吴热能系本公司间接控股子公司东吴热电100%全资控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2006年7月21日

注册资本：50万元

实收资本：50万元

法定代表人：侍杰

注册地址：苏州市吴中经济开发区枫津路7号

主营业务：销售蒸汽（涉及行政许可的取得许可后经营）。

东吴热能为东吴热电全资出资设立，东吴热电出资50万元，持有东吴热能100%股权。2006年7月18日，苏州立信会计师事务所出具《验资报告》（苏立信会验字（2006）1167号），验证上海华东电力投资经营有限公司、苏鑫投资、华东电力投资经营有限公司缴纳的50万元实收资本已于2006年6月30日出资到位。2006年7月21日，东吴热能完成工商登记手续。由于报告期内，中新公用收购东吴热电51.88%股权从而控股该公司。

#### （18）苏州吴中中新置地有限公司

吴中置地系本公司直接控股子公司中新置地100%全资控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2013年9月24日

注册资本：20,000万元

实收资本：20,000万元

法定代表人：叶迎君

注册地址：苏州市吴中区宝带西路111号

主营业务：许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：机械设备租赁；物业管理，建筑工程项目管理服务。

吴中置地为中新置地全资出资设立，中新置地出资20,000万元，持有吴中置地100%股权。2013年9月22日，江苏华星会计师事务所出具《验资报告》（华星会验字（2013）164号），验证中新置地缴纳的20,000万元实收资本已于2013年9月17日出资到位。2013年9月24日，吴中置地完成工商登记手续。

#### （19）苏州华相房地产开发有限公司

华相房产系本公司间接控股子公司华园地产控股的子公司，其基本情况如下：

成立时间：2013年10月16日

注册资本：10,000万元

实收资本：10,000万元

法定代表人：沈立群

注册地址：苏州市相城区望亭镇御亭路

主营业务：许可经营项目：房地产开发经营（按苏地 2013-G-42 地块）。一般经营项目：房屋出租，工程建设管理，建筑材料销售。

华相房产为华园地产与苏州市望亭房地产开发公司出资设立，注册资本为 10,000 万元，其中，华园地产出资 9,500 万元，持有 95% 股权，苏州市望亭房地产开发公司出资 500 万元，持有 5% 股权。2013 年 10 月 12 日，苏州正勤会计师事务所出具《验资报告》（苏正勤验字[2013]第 2284 号），验证华园地产、苏州市望亭房地产开发公司缴纳的 10,000 万元实收资本已于 2013 年 10 月 10 日出资到位。2013 年 10 月 16 日，华相房产完成工商登记手续。

截至本招股说明书签署之日，华相房产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	华园地产	9,500	95.00
2	苏州市望亭房地产开发公司	500	5.00
	合 计	<b>10,000</b>	<b>100.00</b>

上述间接控股子公司 2011 年、2012 年和 2013 年经安永华明审定的基本财务数据（母公司）为：

单位：元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润
中新能源	2011.12.31/ 2011 年度	217,786,423.65	61,603,189.37	-8,580,351.19
	2012.12.31/ 2012 年度	208,522,309.90	69,760,379.22	-15,378,135.15
	2013.12.31/ 2013 年度	182,321,192.42	52,751,817.07	-17,008,562.15
华园地产	2011.12.31/ 2011 年度	816,845,518.63	277,935,550.43	61,093,089.70
	2012.12.31/ 2012 年度	761,869,412.56	244,193,053.16	-33,742,497.27
	2013.12.31/ 2013 年度	963,183,442.46	239,242,525.48	-4,950,527.68
市政工程	2011.12.31/ 2011 年度	771,200,536.42	120,983,929.45	-2,073,517.84
	2012.12.31/ 2012 年度	822,999,473.19	135,272,631.55	14,288,702.10
	2013.12.31/ 2013 年度	863,316,467.76	160,496,621.90	25,223,990.35
和乔物业	2011.12.31/ 2011 年度	125,346,752.97	16,379,723.24	3,475,299.30

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润
	2012.12.31/ 2012 年度	158,773,176.78	19,787,853.24	3,587,505.26
	2013.12.31/ 2013 年度	171,443,396.21	23,242,065.87	3,636,013.30
和顺商业	2011.12.31/ 2011 年度	566,248,847.56	160,920,884.33	-31,259,228.80
	2012.12.31/ 2012 年度	652,733,156.53	145,335,482.21	-15,585,402.12
	2013.12.31/ 2013 年度	767,086,963.44	97,940,002.11	-47,395,480.10
张家港置地	2011.12.31/ 2011 年度	1,235,051,844.39	337,232,053.06	68,903,683.99
	2012.12.31/ 2012 年度	1,017,373,877.74	490,919,695.35	153,687,642.29
	2013.12.31/ 2013 年度	1,018,908,948.96	523,406,490.23	32,486,794.88
华园恒升	2011.12.31/ 2011 年度	801,296,720.42	89,988,709.18	-12,648,438.54
	2012.12.31/ 2012 年度	781,395,731.66	126,269,895.39	86,281,186.21
	2013.12.31/ 2013 年度	833,091,330.08	98,685,918.60	42,416,023.21
华园东方	2011.12.31/ 2011 年度	368,718,133.03	104,770,673.95	-879,260.74
	2012.12.31/ 2012 年度	405,261,299.88	117,067,061.22	12,296,387.27
	2013.12.31/ 2013 年度	206,482,240.87	182,237,213.05	65,170,151.83
中法环境	2011.12.31/ 2011 年度	222,719,565.16	80,619,239.30	2,060,325.22
	2012.12.31/ 2012 年度	227,244,306.23	87,179,239.30	6,560,000.00
	2013.12.31/ 2013 年度	203,225,998.13	91,597,647.82	9,018,408.52
苏通市政	2011.12.31/ 2011 年度	119,319,317.30	43,832,845.44	2,012,921.84
	2012.12.31/ 2012 年度	107,587,177.74	38,175,235.12	-5,657,610.32
	2013.12.31/ 2013 年度	128,645,914.60	40,609,226.72	2,433,991.60
滨江地产	2011.12.31/ 2011 年度	947,890,841.70	11,872,751.18	-38,127,248.82
	2012.12.31/ 2012 年度	930,303,892.30	16,189,414.17	-145,683,337.01
	2013.12.31/ 2013 年度	873,902,058.14	-187,611,741.31	-203,801,155.48
中新环技	2011.12.31/ 2011 年度	58,965,415.64	58,510,013.16	-1,455,938.84
	2012.12.31/ 2012 年度	233,801,419.47	146,475,649.99	-1,892,418.17



公司名称	日期	总资产	净资产	净利润
	2013.12.31/ 2013 年度	604,429,650.74	196,648,973.59	14,997,330.60
东吴热电	2011.12.31/ 2011 年度	443,770,400.90	93,711,633.65	15,275,960.72
	2012.12.31/ 2012 年度	443,238,974.60	138,139,901.40	44,428,267.74
	2013.12.31/ 2013 年度	435,491,289.59	192,926,637.11	54,786,735.72
苏宿市政	2011.12.31/ 2011 年度	225,685,056.99	9,898,296.61	-101,703.39
	2012.12.31/ 2012 年度	329,986,279.02	33,806,292.48	23,907,995.87
	2013.12.31/ 2013 年度	425,676,310.26	59,529,781.36	25,723,488.88
吴江置地	2011.12.31/ 2011 年度	220,223,230.74	99,919,440.44	-80,559.56
	2012.12.31/ 2012 年度	229,189,917.20	98,621,636.08	-1,297,804.36
	2013.12.31/ 2013 年度	346,921,956.73	95,685,188.01	-2,936,448.07
和合酒店	2011.12.31/ 2011 年度	4,999,640.00	4,993,110.00	-6,890.00
	2012.12.31/ 2012 年度	4,731,842.35	4,500,283.15	-492,826.85
	2013.12.31/ 2013 年度	4,693,950.02	4,548,429.13	48,145.98
东吴热能	2011.12.31/ 2011 年度	7,360,814.00	-234,737.79	-16,970.89
	2012.12.31/ 2012 年度	15,471,363.27	-429,875.67	-195,137.88
	2013.12.31/ 2013 年度	13,790,986.66	1,609,051.16	2,038,926.82
吴中置地	2013.12.31/ 2013 年度	379,744,705.90	199,725,602.83	-274,397.17
华相房产	2013.12.31/ 2013 年度	255,319,892.44	98,103,675.14	-1,896,324.86

注：吴中置地、华相房产均系 2013 年设立，无 2011 年度和 2012 年度财务数据。

### 3、报告期内，发行人转让、注销的间接控股子公司

报告期内，苏州工业园区华园建设发展有限公司被市政工程吸收合并，并进行了工商注销。

2011 年 2 月 24 日，经市政工程和华园建设双方公司股东讨论决定，市政工程吸收合并华园建设，合并后市政工程继续存续，华园建设注销，原华园建设的债权债务、人员、资产全部由市政工程承继。江苏仁合资产评估有限公司对华园建设股东权益出

具苏仁评报字（2011）第 018 号资产评估报告，华园建设股东全部权益于 2010 年 6 月 30 日的市场价值为人民币 13,114.72 万元。2011 年 3 月 8 日，中新公用就华园建设股东权益完成国有资产评估项目备案。华园建设已于 2011 年 11 月 29 日完成了注销登记。

截至本招股说明书签署之日，本公司直接和间接控股子公司的其他无关联股东为：地产公司、园区经发、安可投资股份有限公司、张家港市城市投资发展集团有限公司、苏州恒升置业有限公司、苏州工业园区娄葑东坊经济发展有限公司、南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司、中法水务投资（苏州）有限公司、常州市市政工程建设有限公司、江苏省南通农场、南通苏通科技产业园控股发展有限公司、远大能源利用管理有限公司、华衍水务（苏州）有限公司、香港中华煤气（苏州）有限公司、苏州华东电力投资经营有限公司、徐州金山桥热电有限公司、滁州市城市建设投资有限公司、常熟市海虞镇资产经营投资公司、常熟市海虞镇王市农村经济发展投资有限公司、张家港市乐余城乡投资发展有限公司、苏州市望亭房地产开发有限公司。其中，本公司股东港华投资的董事陈永坚与何汉明同时担任香港中华煤气（苏州）有限公司和华衍水务（苏州）有限公司的董事，本公司实际控制人的董事钱晓红与周文清同时担任园区经发的董事。除此之外，上述公司与本公司、本公司的股东、实际控制人及其董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

## （二）本公司举办的非公司制法人

苏州新加坡国际学校经国家教育委员会于 1996 年 6 月 5 日出具的“教外综(1996) 328 号”《关于同意开办苏州新加坡国际学校的批复》批准成立。本公司为新加坡国际学校的举办人，持有编号为“2012 苏园民证字第 23 号”《民办非企业单位登记证书》以及编号为“教民 132050140000010 号”的《民办学校办学许可证》。国际学校的法定代表人为林敬文（LIM KING BOON），住所为苏州工业园区钟南街 208 号，主要从事面向外籍人员子女的基础教育服务。

中新苏州工业园区湖左岸国际幼儿园由中新置地于 2006 年 8 月 25 日出资举办，持有编号为“2006 苏园民证字第 09 号”《民办非企业单位登记证书》以及编号为“教民 132050160000071 号”的《民办学校办学许可证》。法定代表人朱晓，住所为苏州工业园区星汉街 108 号，开办资金为 100 万元人民币，国际幼儿园的主要业务为从事学前教育。

苏州工业园区康乐斯顿外国语学校由中新教服于 2012 年 4 月 26 日出资举办，持有苏州工业园区社会事业局于 2012 年 4 月 26 日颁发的编号为“苏园民政字第 026 号”的《民办非企业单位登记证书》以及编号为“教民 13205017XX00071 号”的《民办学校办学许可证》。法定代表人林敬文（LIM KING BOON），住所为苏州工业园区钟南街 208 号，开办资金为 200 万元人民币，苏州工业园区康乐斯顿外国语学校的主要业务为文化类非学历教育。

张家港新加坡外国语学校由中新教服于 2012 年 8 月 6 日出资举办，持有张家港市民政局于 2012 年 8 月 6 日颁发的编号为“苏张民政字第 010078 号”的《民办非企业单位登记证书》以及编号为“教民 13205823XX00561 号”的《民办学校办学许可证》。法定代表人林敬文（LIM KING BOON），住所为张家港市暨阳东路 258 号，开办资金为 200 万元人民币，张家港新加坡外国语学校的主要业务为民办学历教育，全日制学前教育、小学教育、初中教育。

上述非公司制法人 2011 年、2012 年和 2013 年的基本财务数据为：

单位：元

法人名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
国际学校	2011.12.31/ 2011 年度	87,643,097.91	-6,640,087.86	6,027,691.32	安永华明审定
	2012.12.31/ 2012 年度	112,277,531.57	6,644,420.22	13,284,508.08	安永华明审定
	2013.12.31/ 2013 年度	126,675,798.65	19,750,674.62	13,106,254.40	安永华明审定
国际幼儿园	2011.12.31/ 2011 年度	1,238,221.53	-888,916.38	317,210.28	安永华明审定
	2012.12.31/ 2012 年度	1,487,922.37	-556,223.92	332,692.46	安永华明审定
	2013.12.31/ 2013 年度	1,665,365.78	-492,296.93	63,926.99	安永华明审定
康乐斯顿 外国语学校	2012.12.31/ 2012 年度	9,131,402.53	1,662,732.47	-337,267.53	苏兴远专审字 (2013) 第 034 号
	2013.12.31/ 2013 年度	19,543,143.76	4,178,611.49	2,515,879.02	苏兴远专审字 (2014) 第 018 号
张家港新 加坡外国 语学校	2012.12.31/ 2012 年度	3,750,189.31	590,285.50	-1,409,714.50	苏精专审字 (2013) 第 0002 号
	2013.12.31/ 2013 年度	4,810,418.26	-1,471,379.67	-2,210,343.67	天和审字 (2014) 第 48 号

注：康乐斯顿外国语学校和张家港新加坡外国语学校均系 2012 年成立，无 2011 年财务数据。

### （三）本公司的参股公司

#### 1、本公司的直接参股公司

苏州圆融发展集团有限公司

成立时间：2005年9月23日

注册资本：180,000万元

实收资本：180,000万元

法定代表人：刘东军

注册地址：苏州工业园区万盛街8号圆融大厦19-20楼

主营业务：房地产开发经营；物业管理、酒店管理、旅游设施开发及经营、工程建设咨询服务及建设管理、市政开发、实业投资、商业贸易。

2009年6月3日，地产公司召开董事会，同意将持有的圆融集团25%股权经审计评估后，在苏州市产权交易中心公开挂牌转让，转让价格以评估价为基准。2009年10月，国资办批示同意地产公司公开转让圆融集团25%的股权。根据江苏中天资产评估事务所有限公司出具的以2009年3月31日为评估基准日的“苏中资评报字(2009)第2150号”《苏州圆融发展集团有限公司资产评估报告书》，圆融集团25%股权对应的评估值为62,498.41万元。上述评估结果于2009年10月在国资办备案。

2009年10月19日，发行人召开第一届董事会第十一次会议，审议通过了《关于中新集团收购圆融集团25%股权的议案》，同意收购圆融集团不超过25%的股权。2009年10月30日，地产公司通过《新华日报》和苏州产权交易所发布国有产权公开转让公告。2009年11月27日，苏州产权交易所出具《苏州圆融发展集团有限公司国有股权公开转让竞买意向人征集情况的函》，确认至有效公告期结束，征集到的竞买意向人为发行人。同日，发行人与地产公司签订《股权转让协议》，发行人以人民币62,498.41万元的价格受让地产公司持有的圆融集团25%股权。

2009年12月3日，苏州产权交易所出具[2009]第027号《成交确认书》对上述国有产权转让及成交进行鉴证。上述股权转让事宜已于2009年12月29日完成工商变更登记手续。

截至本招股说明书签署之日，圆融集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新集团	45,000	25.00
2	苏州新建元控股集团有限公司	135,000	75.00
	合计	180,000	100.00

圆融集团 2011 年、2012 年和 2013 年的基本财务数据为：

单位：元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
圆融集团	2011.12.31/ 2011 年度	5,509,792,125.82	2,280,537,778.77	-47,911,454.79	安永华明作为发行人申报会计师已执行必要的审计程序
	2012.12.31/ 2012 年度	6,969,440,719.55	2,290,585,576.55	54,975,159.58	安永华明作为发行人申报会计师已执行必要的审计程序
	2013.12.31/ 2013 年度	7,995,954,055.39	2,358,929,978.20	125,897,091.93	安永华明作为发行人申报会计师已执行必要的审计程序

## 2、本公司直接、间接控股子公司的参股公司

### （1）苏州港华燃气有限公司

港华燃气系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：1997 年 4 月 29 日

注册资本：20,000 万元

实收资本：20,000 万元

法定代表人：张文

注册地址：苏州工业园区金鸡湖大道 1655 号

主营业务：许可经营项目：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。一般经营项目：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）。

经港华燃气 2011 年 11 月 8 日董事会决议通过，股东一致同意以港华燃气 2010 年可分配利润中的人民币 5,000 万元由双方共同按出资比例转增为港华燃气的注册资本金。

2011 年 8 月 29 日，苏州方本会计师事务所有限公司出具编号“方会外资字(2011)

第 2020 号”《验资报告》，确认上述增资款已缴纳完毕，相关工商变更手续已于 2011 年 9 月 15 日完成。

截至本招股说明书签署之日，港华燃气股权结构如下：

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

## （2）苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司

蓝天热电系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2003 年 12 月 30 日

注册资本：53,000 万元

实收资本：53,000 万元

法定代表人：朱共山

注册地址：苏州工业园区苏桐路 55 号

主营业务：蒸汽联合循环热电联产电站的建设与经营，蒸汽的生产和经营；以及相关配套设施的建设和维护。（凭资质按许可证经营）

经蓝天热电 2009 年 11 月 28 日召开的董事会决议通过，伟亚（香港）有限公司将其持有的蓝天热电 26% 股权作为出资投入保利协鑫有限公司，保利协鑫有限公司因此成为蓝天热电的股东，持有蓝天热电 26% 的股权。上述变更已于 2009 年 12 月 24 日完成工商变更登记手续。

经蓝天热电 2011 年 9 月 28 日召开的董事会决议通过，同意苏鑫投资将持有的公司 19% 的股权受让至园区股份。上述变更已于 2011 年 12 月 5 日完成公司变更登记手续。

经蓝天热电 2012 年 2 月 20 日召开的董事会决议通过，同意各股东方按股权比例以货币、未分配利润转增以及应付股利转增的形式向蓝天公司增资 23,000 万元人民币，其中货币出资 84,023,966.58 元人民币，2011 年未分配利润转增股本 93,105,093.95 元，2010 年及以前年度应付股利转增 52,870,939.47 元。增资完成后，公司的注册资本为 53,000 万元。2012 年 8 月 17 日立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏江南分所具编号“信会师吴报字（2012）第 30106 号”《验资报告》，确认上述增资款已缴纳

完毕，相关工商变更手续已于 2012 年 8 月 24 日完成。

截至本招股说明书签署之日，蓝天热电股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	15,900	30.00
2	伟亚（香港）有限公司	13,250	25.00
3	园区股份	10,070	19.00
4	保利协鑫有限公司	13,780	26.00
	<b>合 计</b>	<b>53,000</b>	<b>100.00</b>

（3）苏州天然气管网股份有限公司（由苏州天然气管网有限公司更名）

天然气管网系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2001 年 12 月 12 日

注册资本：15,500 万元

实收资本：15,500 万元

法定代表人：钱建荣

注册地址：苏州市苏站路 688 号

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

截至本招股说明书签署之日，天然气管网股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	675	4.355
2	苏州城市建设投资发展有限责任公司	8,210	52.970
3	吴江市电业总公司	675	4.355
4	常熟市城建国有资产经营有限公司	675	4.355
5	苏州燃气集团有限责任公司	4,590	29.613
6	苏州高新区国有资产经营公司	675	4.355
	<b>合 计</b>	<b>15,500</b>	<b>100.00</b>

（4）中新苏州工业园区市政物业管理有限公司

市政物业系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：1998 年 2 月 16 日

注册资本：500 万元

实收资本：500 万元

法定代表人：吴激

注册地址：苏州工业园区南施街 233 号城市管理大厦

主营业务：市政道路、桥梁、管道、河道的维护、整治；园林及绿化养护、路灯维护、经营性停车场（不含占用机动车或非机动车道）、物业管理及相关咨询服务（以上凡涉及资质的按资质证经营）。

截至本招股说明书签署之日，市政物业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	50	10.00
2	园区国控	450	90.00
	合 计	<b>500</b>	<b>100.00</b>

（5）苏州工业园区清源华衍水务有限公司

清源水务系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：1999 年 9 月 23 日

注册资本：219,700 万元

实收资本：219,700 万元

法定代表人：王广伟

注册地址：苏州工业园区星港街 33 号

主营业务：许可经营项目：从事自来水的制造、销售及输配；一般经营项目：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技术咨询。

截至本招股说明书签署之日，清源水务股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
1	中新公用	1,098,500,000	50.00
2	华衍水务（苏州）有限公司 Hong Kong & China Water (Suzhou) Limited	1,098,500,000	50.00
	合 计	<b>2,197,000,000</b>	<b>100.00</b>

（6）苏州新工项目管理有限公司



新工项目系本公司控股子公司中新置地的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2003 年 10 月 31 日

注册资本：25 万美元

实收资本：25 万美元

法定代表人：PANG TOH KANG

注册地址：苏州工业园区机场路 328 号国际科技园 1620E 单元

主营业务：工程项目管理服务及其他相关的服务业务（凡涉及国家专项规定的，取得专项许可手续后经营）。

截至本招股说明书签署之日，新工项目股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）
1	中新置地	5	20.00
2	苏州工业园区建屋发展集团有限公司	5	20.00
3	新加坡新工项目管理有限公司	15	60.00
	合计	25	100.00

2014 年 3 月 14 日，新工项目经董事会决议解散公司，并成立清算组，公司已登报公告上述事项。截至本招股说明书签署之日，相关注销手续尚在办理中。

#### （7）苏州和信房地产开发有限公司

和信房产系本公司控股子公司中新置地的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2002 年 8 月 2 日

注册资本：1,500 万美元

实收资本：1,500 万美元

法定代表人：张庆

注册地址：苏州工业园区星州街 9 号

主营业务：在批准的地块上进行房地产开发、经营；提供住宿服务，中西餐制售（按《餐饮服务许可证》经营）。

截至本招股说明书签署之日，和信房产股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）
1	中新置地	600	40.00
2	安可投资股份有限公司（BVI）	900	60.00

序号	股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）
	合计	1,500	100.00

（8）华能（苏州工业园区）发电有限责任公司

华能发电系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：1997年6月19日

注册资本：63,284万元

实收资本：63,284万元

法定代表人：李树青

注册地址：苏州工业园区旺墩路158号置业商务广场16楼

主营业务：电力的建设，生产和经营以及相关行业的开发经营。

华能发电原系发行人直接参股6%的企业。根据苏州华兴资产评估有限公司出具的以2008年12月31日为评估基准日的“华兴资评报字（2009）第009号”《华能（苏州工业园区）发电有限责任公司资产评估报告书》，华能发电6%股权对应的评估值为4,684.74万元。2009年5月26日，发行人通过《新华日报》和苏州产权交易所发布上述产权公开转让公告。2009年6月24日，苏州产权交易所出具《华能（苏州工业园区）发电有限责任公司国有股权公开转让竞买意向人征集情况的函》，确认至有效公告期结束，征集到的竞买意向人为中新公用。同日，发行人与中新公用签订《股权转让协议》，发行人以4,684.74万元的价格将所持华能发电6%股权转让给中新公用。2009年6月26日，苏州产权交易所出具[2009]第014号《成交确认书》对上述国有产权转让及成交进行确认。上述股权转让事宜已于2009年8月21日完成工商变更登记手续。

截至本招股说明书签署之日，华能发电股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	3,797.04	6.00
2	园区股份	6,328.40	10.00
3	江苏省国信资产管理集团有限公司	3,164.20	5.00
4	华能国际电力股份有限公司	47,463.00	75.00
5	太仓市能源开发公司	2,531.36	4.00
	合计	63,284.00	100.00

### （9）华能太仓发电有限责任公司

华能发电系本公司控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2004年6月18日

注册资本：80,414.67万元

实收资本：80,414.67万元

法定代表人：李树青

注册地址：太仓市浮桥镇金浪浪港村

经营范围：电力的建设、生产和经营以及相关行业的开发经营。（以上涉及许可证经营的凭许可证经营）

华能太仓原系发行人直接参股6%的企业。根据苏州华兴资产评估有限公司出具的以2008年12月31日为评估基准日的“华兴资评报字（2009）第010号《华能太仓发电有限责任公司资产评估报告书》，华能太仓6%股权对应的评估值为4,880.46万元。2009年5月26日，发行人通过《新华日报》和苏州产权交易所发布国有产权公开转让公告。2009年6月24日，苏州产权交易所出具《华能太仓发电有限责任公司国有股权公开转让竞买意向人征集情况的函》，确认至有效公告期结束，征集到的竞买意向人为中新公用。同日，发行人与中新公用签订《股权转让协议》，发行人以人民币4,880.46万元的价格将所持华能太仓6%股权转让给中新公用。2009年6月26日，苏州产权交易所出具[2009]第015号《成交确认书》对上述国有产权转让及成交进行鉴证。上述股权转让事宜已于2009年8月21日完成工商变更登记手续。

截至本招股说明书签署之日，华能太仓股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	4,824.88	6.00
2	园区股份	8,041.47	10.00
3	华能国际电力股份有限公司	60,311.00	75.00
4	江苏省国信资产管理集团有限公司	4,020.73	5.00
5	太仓市能源开发公司	3,216.59	4.00
	合计	<b>80,414.67</b>	<b>100.00</b>

### （10）江苏中新苏通商品混凝土有限公司

苏通混凝土系本公司间接控股子公司市政工程的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2009年11月12日

注册资本：4,000万元

实收资本：4,000万元

法定代表人：陆耀辉

注册地址：南通开发区南通农场（原大明砖瓦厂）

主营业务：商品混凝土及混凝土预制构件生产、销售；建筑脚手架、建筑机械设备和建筑器材租赁、销售；土石方工程；河道整沿；水利设施建设；建材销售；城市园林工程、环保、绿化工程；机械、路基、路面工程施工；市政工程养护。

经市政工程、常州市市政工程建设有限公司以及江苏省南通农场三方协商一致并经各自内部审议通过，三方以货币出资 2,000 万元共同设立苏通混凝土。其中，市政工程出资 400 万元，持有 20% 的股权；常州市市政工程建设有限公司出资 420 万元，持有 21% 的股权；江苏省南通农场出资 1,180 万元，持有 59% 的股权。2009 年 11 月 4 日，江苏中瑞华会计师事务所出具《验资报告》（苏瑞会专验字[2009]第 301 号），验证出资到位。2009 年 11 月 12 日，办理完毕工商设立登记。

2010 年 12 月 31 日，经苏通混凝土股东会审议通过，江苏省南通农场、市政工程、常州市市政建设工程有限公司与南通苏通科技产业园控股发展有限公司签署《股权转让合同》：江苏省南通农场将其持有的苏通混凝土 8% 股权以 165.537 万元的价格转让给南通苏通科技产业园控股发展有限公司；市政工程将其持有的苏通混凝土 6% 股权以 124.153 万元的价格转让给南通苏通科技产业园控股发展有限公司；常州市市政建设工程有限公司将其持有的苏通混凝土 4% 股权以 82.768 万元的价格转让给南通苏通科技产业园控股发展有限公司。

2011 年 9 月 8 日，经苏通混凝土股东会审议通过，同意该公司注册资本金由人民币 2,000 万元增加到人民币 4,000 万元，各股东按持股比例以货币形式同比例增资。2011 年 9 月 26 日，江苏中瑞华会计师事务所出具《验资报告》（苏瑞会专验字[2011]第 996 号），验证出资到位。2011 年 10 月 27 日，办理完毕相应工商变更手续。

截至本招股说明书签署之日，苏通混凝土股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	市政工程	560	14.00
2	常州市市政工程建设有限公司	680	17.00

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
3	江苏省南通农场	2,040	51.00
4	南通苏通科技产业园控股发展有限公司	720	18.00
	<b>合 计</b>	<b>4,000</b>	<b>100.00</b>

（11）中新苏州工业园区清城环境发展有限公司

清城环境系本公司直接控股子公司中新公用的参股公司，其基本情况如下：

成立时间：2010年12月22日

注册资本：1,000万元

实收资本：1,000万元

法定代表人：尹稚

注册地址：苏州工业园区展业路18号中新生态科技城C-115

主营业务：环境检测检验及相关咨询；节能技术服务。

经中新公用及北京清华城市规划设计研究院协商一致并经各自内部审议通过，双方以货币出资1,000万元共同设立清城环境。其中北京清华城市规划设计研究院出资600万元，持有60%的股权；中新公用出资400万元，持有40%的股权。2010年12月13日，苏州衡平会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏衡[2010]B058号），验证出资到位。2010年12月22日，办理完毕工商设立登记手续。

2012年9月3日，经清城环境股东会决议通过，由于股东名称变更为北京清华同衡规划设计研究院有限公司，中新公用同意修订章程并已于2012年11月19日办理完毕相关工商变更手续。

截至本招股说明书签署之日，清城环境股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	中新公用	400	40.00
2	北京清华同衡规划设计研究院有限公司	600	60.00
	<b>合 计</b>	<b>1,000</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人转让、注销的参股公司如下：

（1）苏州工业园区创电科技服务有限公司

2010年12月8日，经创电科技股东会决议通过，同意中新集团将其持有的创电科技30%股权、中新公用将其持有的创电科技10%股权按照法定程序公开转让，其他

股东不放弃优先购买权。本次转让价格以江苏仁合资产评估有限公司 2010 年 10 月 20 日出具的《资产评估报告》（苏仁评报字（2010）第 193 号）为依据，评估基准日为 2010 年 6 月 30 日，资产评估价值为 7,046.48 万元，净资产评估价值为 6,346.33 万元，中新公用和中新集团持有创电科技股份的评估价值分别为 634.633 万元和 1,903.90 万元。本次受让采取在苏州产权交易所公开挂牌交易的形式，苏州产权交易所分别于 2011 年 4 月 19 日、2011 年 5 月 16 日出具《成交确认书》，确认中新公用持有创电科技 10% 股权、中新集团持有创电科技 30% 股权经过相关程序，最终由苏州创元投资发展（集团）有限公司以 634.633 万元、1,903.90 万元竞拍获得，2011 年 2 月 28 日，苏州市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于受让苏州工业园区创电科技服务有限公司股权的核准意见》（苏国资改（2011）21 号），同意苏州创元投资发展（集团）有限公司受让中新公用和中新集团持有的创电科技股份。上述交易所涉及转让价款已分别于 2011 年 4 月 15 日、2011 年 5 月 11 日支付完毕，2011 年 9 月 7 日办理完毕工商变更手续。至此发行人在创电科技中不再享有权益。

## （2）苏州太平洋商业经营管理有限公司

2011 年 7 月 21 日，太平洋商业经股东会决议通过解散并进行清算注销的决议。2011 年 8 月 5 日，该公司在《苏州日报》刊登注销公告。2012 年 7 月 20 日，清算报告经太平洋商业股东会审议通过，该公司清偿债务 14,482.80 元，剩余财产 243,845.01 元按上海太平洋房屋服务有限公司及和顺商业的股权结构（70%:30%）进行分配 169,991.51 元、72,853.50 元。太平洋商业于 2012 年 7 月 31 日办理完毕注销登记手续。

本公司直接或间接控股子公司的参股公司 2011 年、2012 年和 2013 年的基本财务数据（母公司）如下：

单位：元

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
港华燃气	2011.12.31/ 2011 年度	1,039,449,957.53	426,907,159.06	138,590,473.39	安永华明作为发行人申报会计师已执行必要的审计程序
	2012.12.31/ 2012 年度	1,069,585,806.36	460,242,739.36	160,208,227.82	
	2013.12.31/ 2013 年度	1,164,079,024.19	487,410,308.27	164,887,882.31	
蓝天热电	2011.12.31/ 2011 年度	1,242,685,037.06	466,170,110.17	111,510,172.80	安永华明作为发行人申报会计师已执行必要的审计程序
	2012.12.31/ 2012 年度	1,450,767,666.75	746,238,510.05	154,551,145.59	
	2013.12.31/ 2013 年度	1,355,720,828.52	761,590,591.75	84,435,490.65	

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
清源水务	2011.12.31/ 2011 年度	3,901,198,059.75	2,170,858,845.90	74,911,578.50	安永华明作为发行人申报会计师已执行必要的审计程序
	2012.12.31/ 2012 年度	3,717,465,447.60	2,204,759,801.60	93,900,955.31	
	2013.12.31/ 2013 年度	4,420,266,304.91	2,248,236,574.07	88,476,772.86	
新工项目	2011.12.31/ 2011 年度	3,851,189.35	3,532,353.70	85,571.67	安永华明作为发行人申报会计师已执行必要的审计程序
	2012.12.31/ 2012 年度	3,406,351.67	3,365,983.54	-166,370.17	
	2013.12.31/ 2013 年度	3,140,757.32	3,134,455.55	-231,527.99	
和信房产	2011.12.31/ 2011 年度	119,162,811.69	101,272,211.63	-4,250,000.00	安永华明作为发行人申报会计师已执行必要的审计程序
	2012.12.31/ 2012 年度	108,504,163.61	98,562,588.43	-2,709,623.20	
	2013.12.31/ 2013 年度	174,178,243.83	135,663,407.08	37,110,818.65	
清城环境	2011.12.31/ 2011 年度	10,727,477.43	9,493,225.10	-506,774.90	安永华明作为发行人申报会计师已执行必要的审计程序
	2012.12.31/ 2012 年度	11,712,565.71	7,528,270.54	-1,964,954.56	
	2013.12.31/ 2013 年度	10,983,740.71	6,546,622.53	-981,648.01	
天然气网管	2011.12.31/ 2011 年度	2,972,949,190.97	412,205,281.90	108,925,015.24	信会师吴报字（2012）第 10020 号
	2012.12.31/ 2012 年度	3,856,880,407.50	532,697,872.43	161,955,225.05	信会师吴报字 [2013]第 10040 号
	2013.12.31/2013 年度	2,947,844,471.57	651,963,209.59	169,956,551.01	信会师吴报字 [2014]第 10042 号
华能发电	2011.12.31/ 2011 年度	1,517,159,405.40	877,033,849.44	20,494,266.42	普华永道中天审字（2012）第 21868 号
	2012.12.31/ 2012 年度	1,481,898,863.45	1,016,567,691.45	174,774,990.34	毕马威华振审字第 1300880 号
	2013.12.31/2013 年度	1,659,655,667.50	1,064,176,820.40	204,906,620.26	未经审计
华能太仓	2011.12.31/ 2011 年度	3,273,731,354.44	1,171,121,975.81	195,066,712.86	普华永道中天审字（2012）第 21869 号
	2012.12.31/ 2012 年度	3,169,586,627.65	1,304,128,166.99	403,045,377.45	毕马威华振审字第 1300881 号
	2013.12.31/ 2013 年度	3,100,633,487.53	1,449,213,112.03	507,825,784.75	未经审计
苏通混凝土	2011.12.31/ 2011 年度	82,465,725.84	37,381,921.14	1,611,998.83	苏公 W（2012）A590 号
	2012.12.31/ 2012 年度	124,193,591.94	41,412,682.81	4,030,761.67	苏公 W [2012]615 号

公司名称	日期	总资产	净资产	净利润	审计报告
	2013.12.31/ 2013 年度	106,542,302.64	36,876,815.40	655,723.75	未经审计
市政 物业	2011.12.31/ 2011 年度	33,180,232.41	7,888,317.34	1,755,097.38	苏立会审字 (2012)第 1004 号
	2012.12.31/ 2012 年度	53,207,079.33	8,122,699.71	1,937,144.28	苏立会审字 (2013)第 1004 号
	2013.12.31/ 2013 年度	65,218,417.34	7,564,304.72	1,569,612.03	信会师吴报字 [2014]第 10012 号

#### （四）本公司的分支机构

##### 1、新加坡分公司

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

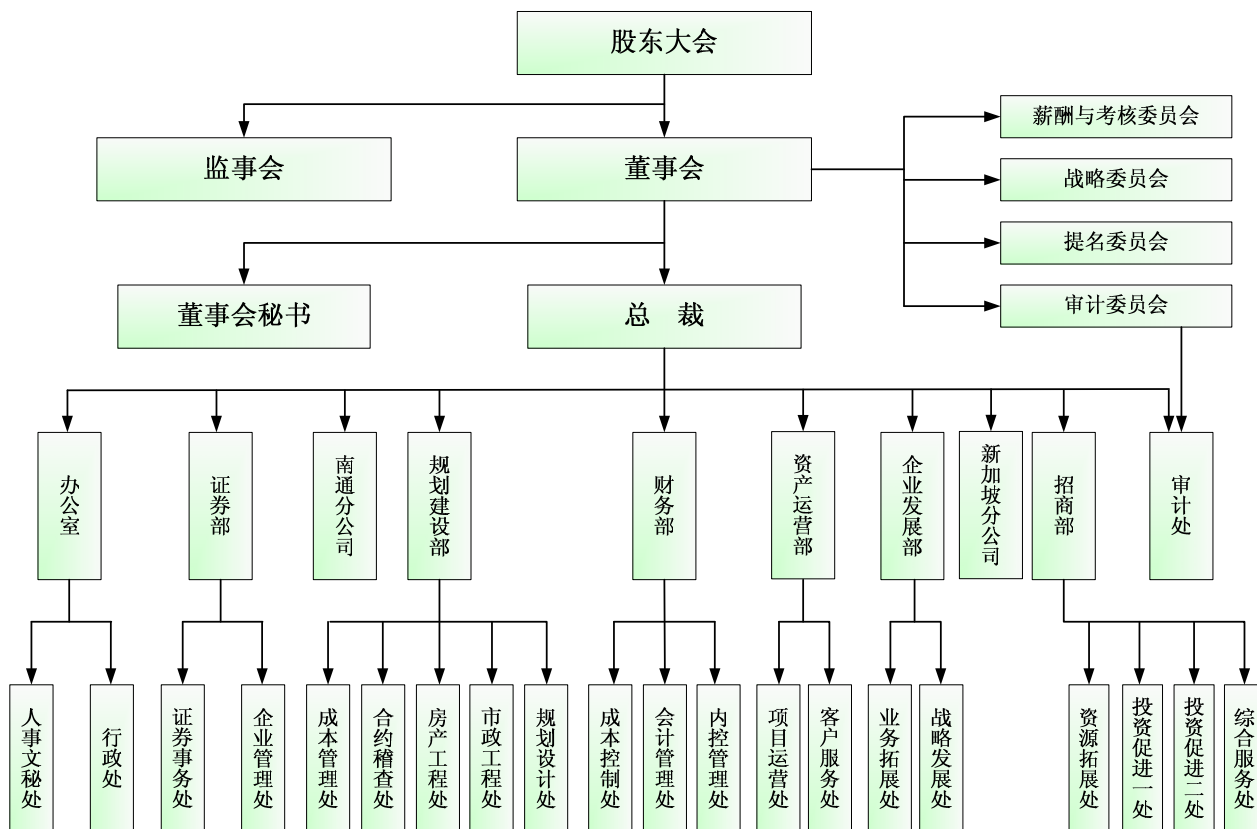
新加坡分公司经营范围为本公司提供招商和技术支持服务。分公司位于新加坡 45 麦士威路，市区重建局，8 楼 01 号，无独立法人资格，由本公司招商部负责日常管理并接受中国驻新加坡大使馆的指导。

##### 2、南通分公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司南通分公司系本公司在南通的分支机构，于 2009 年 7 月 27 日设立，南通分公司注册号为 320600500008627，负责人为彭彬。南通分公司的职能主要是为本公司在南通地区联系业务。



### （五）本公司的职能部门



1、招商部：招商部主要代理苏州工业园区招商引资；根据宏观经济形势、园区发展规划特点及行业特点，制定招商推广计划，通过多种途径、有针对性地向外界宣传苏州和苏州工业园区，提高知名度；对有兴趣投资的客户安排出访和接待，提供相关信息，解决疑问；协调企业和政府相关部门关系，协助企业入驻，完成注册并签署载体租赁协议或土地出让合同；协调解决企业开工开业问题，帮助企业顺利运营；协助企业实现优惠政策兑现；协调企业运营过程中遇到的其它问题等。同时招商部也参与公司自营项目（包括标准厂房、定制厂房、打工楼、研发楼等）的前期策划和招商。

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

3、企业发展部：主要负责集团新型城镇化项目拓展和战略发展工作。新型城镇化项目拓展包括项目拓展、前期投资管理和后期营销和协调；项目相关的流程优化、模式的提升及完善。战略发展包括对宏观经济、国家和地方政策和竞争对手进行研究、

分析和信息收集，新型城镇化项目相关的理论梳理，推进软件转移相关工作。

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

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

6、证券部：主要负责组织协调公司各部门、各子公司开展资本运作的各项工作，包括拟定和实施公司首次公开发行证券并上市及各类资本市场再融资的计划方案；负责公司信息披露与投资者关系事务管理，协调、跟踪与引导媒体的采访报道；负责依法筹备董事会、股东大会、监事会及各专业委员会的召开，与三会人员协调和沟通，准备和提交拟审议的文件，制作会议记录，跟踪三会相关决议的执行和落实，妥善保管会议材料及其他上市文档，配合完善公司治理结构和落实相关制度建设；与证监会、证券交易所等监管部门和各专业机构沟通，做好资本市场开拓和研究工作。负责公司法务工作，积极研究法律动态，提出集团法律风险应对策略，负责对合同进行相关审核并给予法律意见，负责集团日常经营的法律监督工作，为公司各部门提供法律咨询和建议；同时，结合公司业务发展趋势，进行专题研究分析，为管理层提供决策支撑；及时更新公司发展战略，对战略执行情况进行回顾，并负责组织编制年度经营计划并监控其执行情况；跟踪管理已投资的参、控股企业，及时反映企业经营管理动态，并就企业重大投资项目向公司管理层报批，并参与、指导下属公司年度经营计划的编制，对其进行定期回顾、评审；负责组织协调流程优化项目的全过程，负责各部门流程与

制度草案收集汇总，组织流程与制度评审会；负责完成公司对外股权的投资、变更、退出事宜等相关工作。

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

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

## 七、发行人股本的有关情况

### （一）本次发行前后本公司股本结构

本次发行前，本公司总股本为 1,349,000,000 股，本次拟发行不超过 450,000,000 股人民币普通股，优先发行新股，新股发行数量不超过 450,000,000 股（约占发行后总股本的 25.01%）。本次发行股票的具体数量由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据本次发行定价情况以及中国证监会的相关要求在上述发行数量上限内协商确定。

本次发行应优先满足募投项目所需募集资金，如根据本次发行询价结果，若新股发行募集资金总额超过募投项目所需募集资金总额，则由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据中国证监会的相关要求及公司实际情况协商确定本次发行是否减少新股发行数量、是否进行老股转让，以及发行新股和老股转让的具体数量。

若本次发行需进行老股转让，则由本次发行前的全体股东按其持股比例进行老股转让（如有股东不符合老股转让相关条件，则由其他符合条件的股东按比例进行老股转让），老股转让数量合计不超过 6,745 万股，且不超过本次发行时自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量。老股转让所得资金不归公司所有。

假设本次发行不需进行老股转让，以发行 450,000,000 股新股计算，本次发行前后的股本结构如下表所示：

股东名称	发行前		发行后	
	股数（股）	比例（%）	股数（股）	比例（%）
有限售条件的股份				
苏州工业园区股份有限公司（SS）	701,480,000	52.00	660,427,368	36.71
新加坡—苏州园区开发财团	377,720,000	28.00	377,720,000	21.00
港华投资有限公司	134,900,000	10.00	134,900,000	7.50
苏州新区高新技术产业股份有限公司	67,450,000	5.00	67,450,000	3.75
新工集团私人有限公司（SS）	67,450,000	5.00	63,502,632	3.53
社保基金	-	-	45,000,000	2.50
小 计	1,349,000,000	100.00	1,349,000,000	74.99
无限售条件的股份				
社会公众股	-	-	450,000,000	25.01
合 计	1,349,000,000	100.00	1,799,000,000	100.00

注 1：“SS”是 State-own Shareholder 的缩写，意为国有股。2009 年 9 月 8 日，江苏省国资委出具《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司国有股东标识有关问题的批复》（苏国资复[2009]74 号），“同意取消苏州高新证券账户“SS”标识，其所持中新苏州工业园区开发股份有限公司 5% 股权为非国有股”。

注 2：新工集团原为新加坡 CPG Holdings Pte Ltd 的全资子公司，因此，于发行人由 2008 年由中新有限变更为股份有限公司时，新工集团所持发行人股份性质为外资股。2012 年 4 月 27 日，中国建筑设计研究院的全资子公司 CAG Holdings (Singapore) Pte Ltd 受让 CPG Holdings Pte Ltd 持有的新工集团 100% 股权。据此，并依据江苏省国资委《江苏省国资委关于中新苏州工业园区开发集团有限公司国有股权管理有关事项的批复》（苏国资复[2014]42 号），新工集团所持发行人股份性质变更为国有股。

根据财政部、国务院国有资产监督管理委员会、中国证监会和全国社会保障基金理事会于 2009 年 6 月 19 日联合印发的《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号），园区股份及新工集团应于本次发行时将其持有的本公司部分国有股转由全国社会保障基金理事会持有。2014 年 4 月 28 日，江苏省人民政府国有资产监督管理委员会出具《江苏省国资委关于同意中新苏州工业园区开发集团股份有限公司国有股转持的批复》（苏国资复[2014]46 号），同意本公司境内发行 A 股并上市后，将园区股份持有的 4,105.2632 万股划转给全国社会保障基金理事会，新工集团持有的 394.7368 万股划转给全国社会保障基金理事会。若本公司实际发行 A 股数量低于本次发行的上限 45,000 万股，园区股份、新工集团应划转给全国社会保障基金理事会股份低于 4,500 万股的差额部分，待公司发行 A 股结束后，从全国社会保障基金理事会自动回拨给国有股东。

## （二）本公司前十名股东

截至本招股说明书签署之日，本公司共有五名法人股东，无其他自然人股东，其持股比例如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	苏州工业园区股份有限公司	701,480,000	52.00
2	新加坡—苏州园区开发财团	377,720,000	28.00
3	港华投资有限公司	134,900,000	10.00
4	苏州新区高新技术产业股份有限公司	67,450,000	5.00
5	新工集团私人有限公司	67,450,000	5.00
	合计	<b>1,349,000,000</b>	<b>100.00</b>

## （三）本公司前十名自然人股东及其在本公司担任的职务

截至本招股说明书签署之日，本公司无自然人股东。

## （四）战略投资者及其持股情况

截至本招股说明书签署之日，本公司无战略投资者。

## （五）本公司各股东之间的关联关系

截至本招股说明书签署之日，本公司各股东之间无关联关系。

## （六）公司股东及董事、监事、高级管理人员所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

本公司控股股东园区股份承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。发行人上市后 6 个月内如 A 股股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，其本公司持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份的锁定期限自动延长 6 个月。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。除非经有关上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺，否则，应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司实际控制人园区国控承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。除非经上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺，否则，应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团分别承诺：“自发行人 A 股股票在上海证券交易所上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，也不由发行人回购该部分股份。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。如违反上述股份锁定承诺的，应将违反承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。”

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号）的有关规定，园区股份、新工集团转由全国社会保障基金理事会持有的本公司国有股，全国社会保障基金理事会将在本次发行的股票上市后承继原有股东的禁售期义务。

本公司董事、监事、高级管理人员均未持有本公司股份。

## 八、发行人员工及其社会保障情况

### （一）员工情况

1、报告期内公司员工人数情况如下：

年份	人数（人）
2013年	2,753
2012年	2,793
2011年	2,501

2、截至 2013 年 12 月 31 日，公司员工结构如下：

（1）专业构成：

类别	人数	占总员工比例
财务类	145	5.27%
法律类	6	0.22%

类别	人数	占总员工比例
工程类	545	19.80%
管理类	446	16.20%
计算机	35	1.27%
设计类	27	0.98%
市场营销类	45	1.63%
其他（主要为物业管理和工程施工人员）	1,504	54.63%
<b>总计</b>	<b>2,753</b>	<b>100.00%</b>

## (2) 学历构成情况:

类别	人数	占总员工比例
硕士及以上	112	4.07%
本科	542	19.69%
大专	503	18.27%
大专以下（主要为物业管理和工程施工人员）	1,596	57.97%
<b>总计</b>	<b>2,753</b>	<b>100.00%</b>

## (3) 年龄构成情况:

类别	人数	占总员工比例
25岁以下	554	20.12%
26岁~30岁	490	17.80%
31岁~35岁	492	17.87%
36岁~40岁	320	11.62%
40岁以上	897	32.58%
<b>总计</b>	<b>2,753</b>	<b>100.00%</b>

## (二) 执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况

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

苏州工业园区公积金管理中心、苏州工业园区劳动和社会保障局于 2014 年 1 月 28 日出具证明确认：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司在报告期内一直依法与

员工签署劳动合同并为员工办理并缴纳了公积金（含统筹、医疗、养老、失业、生育、工伤）；不存在因违反国家、地方有关劳动、社会保险和公积金的法律、法规而受到行政处罚的情况。

## 九、本次首次公开发行股票并上市做出的重要承诺及履行情况

### （一）主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

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

### （二）控股股东、实际控制人对避免同业竞争的承诺

参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“一、同业竞争”之“（二）避免同业竞争的承诺”。

### （三）主要股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

#### 1、控股股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

本公司控股股东园区股份承诺：“作为发行人控股股东，本公司将通过发行人业绩的增长获得股权增值和分红回报。截至承诺函签署之日，没有减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份的意向。本公司作为一家国有控股的股份有限公司，如经本公司董事会及/或股东大会决策程序并经有权机构批准后需要减持所持有的发行人股份的，将在遵守有关法律法规、监管机构要求及本公司已作出的承诺的前提下进行，并按规定及时履行相应的信息披露义务。

如在锁定期满后两年内需要减持的，则累计减持股份数量不超过其所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份数量的 10%，减持价格不低于发行价。自发行人上市之日起至减持期间如发行人有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则减持价格下限、减持股份数量上限将根据除权除息情况进行相应调整。

如违反上述减持价格下限减持的，应将 $[(\text{发行价}-\text{实际减持价格}) \times \text{低于发行价减持股份数量}]$ 对应的所得款项上缴发行人。如违反上述减持股份数量上限减持的，应将 $[\text{实际减持价格} \times (\text{实际减持股份数量}-\text{承诺减持股份数量上限})]$ 对应的所得款项上缴发行人。



在锁定期满两年后，如因各种原因需要减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，将严格遵守中国法律法规关于控股股东持股及股份变动的有关规定，规范诚信履行控股股东的义务，并在确定减持时间、方式和价格时充分考虑发行人股价稳定和中小投资者合法权益。

如减持发行人 A 股股票的，将在减持前 4 个交易日通知发行人，并在减持前 3 个交易日公告。”

## 2、其他主要股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团分别承诺：“看好发行人的长期发展，如因各种原因需要减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份，将严格遵守中国法律法规关于股东持股及股份变动的有关规定，规范诚信履行股东的义务，并在确定减持时间、方式和价格时充分考虑发行人股价稳定和中小投资者合法权益。

基于上述原则，如在锁定期满后两年内需要减持的，则累计减持股份数量不超过本公司所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份数量的 20%，减持价格不低于发行价；如本公司在锁定期满两年后需要减持的，可以任意价格自由减持。如减持发行人 A 股股票的，将在减持前 4 个交易日通知发行人，并在减持前 3 个交易日公告。自发行人上市之日起至减持期间如发行人有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的，则减持价格下限、减持股份数量上限将根据除权除息情况进行相应调整。

如违反上述减持价格下限减持的，应将 $[(\text{发行价}-\text{实际减持价格}) \times \text{低于发行价减持股份数量}]$ 对应的所得款项上缴发行人。如违反上述减持股份数量上限减持的，应将 $[\text{实际减持价格} \times (\text{实际减持股份数量}-\text{承诺减持股份数量上限})]$ 对应的所得款项上缴发行人。”

## （四）发行人、控股股东及董事、监事、高级管理人员关于稳定公司股价的承诺

### 1、启动股价稳定预案的具体条件

公司上市后三年内，如公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日（第 20 个交易日称为“触发稳定股价措施日”）低于公司最近一期的每股净资产，公司、公司控股股东、公司董事和高级管理人员将按照有关规定及各自的承诺启动稳定公司股价的具体措施。

本预案中所称每股净资产是指经审计的公司最近一期合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数除以该期审计基准日时公司的股份总数；如该期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整。

## 2、稳定股价的具体措施

在触发稳定股价措施日后，公司、公司控股股东、公司的董事和高级管理人员将实施以下措施稳定公司股价：

### （1）控股股东增持 A 股股票

在触发稳定股价措施日起 10 个交易日内，公司控股股东应向公司提出增持公司 A 股股票的计划，并由公司按规定予以公告。控股股东应在遵守所适用的法律、法规、规范性文件的前提下，通过证券交易所集中竞价交易方式或有关法律法规、监管机构允许的其他方式增持公司 A 股股票，增持价格不高于公司最近一期每股净资产，用于增持的资金总额不少于其最近一次从公司取得的现金分红款，增持期限为增持公告发布且控股股东的增持计划获得有权机构批准（如需要）之日起六个月。

增持计划公告后及在增持期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则控股股东可中止实施增持计划。如增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，则控股股东可以终止实施增持计划。

### （2）公司回购 A 股股票

如控股股东未能如期向公司提出增持计划，或者控股股东增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，或者增持计划实施完毕后公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则公司应在前述任一情形出现之日起 10 个交易日内，且在公司符合有关法律法规关于上市公司回购股份的前提下，制订回购公司 A 股股票方案并提交董事会审议，董事会在审议通过后及时将回购方案提交股东大会审议。

公司制定的回购方案应包括以下内容：回购方式为通过证券交易所集中竞价的交易方式回购；回购价格不高于公司最近一期每股净资产，拟用于回购的资金总额不少于公司上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 10%；公司回购 A 股股票的方案将在履行内部决策和外部审批、备案等手续（如需要）后六个月内实施。

回购方案生效后及回购期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则公司可中止回购。如回购股份将导致公司股权分布不符合 A 股上

市条件的，则公司可以终止实施回购方案。

（3）董事和高级管理人员增持 A 股股票（独立董事、不在公司领取薪酬的董事除外）

如上述第 2 项规定的公司回购 A 股股票的措施因未能获得股东大会及/或其他有权监管机构（如需要）批准，或者回购措施实施完毕后公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则在前述任一情形出现之日起 10 个交易日内，独立董事、不在公司领取薪酬的董事以外的其他全体董事和全体高级管理人员（以下简称“有增持义务的董事和高管”）应向公司提出增持公司 A 股股票的计划，并由公司按规定予以公告。

有增持义务的董事和高管应在遵守所适用的法律、法规、规范性文件的前提下，以不高于公司最近一期每股净资产的价格，并以不低于各自上一年度从公司取得的税后薪酬的 20% 的资金，以集中竞价交易方式增持公司 A 股股票，增持期限为增持公告发布之日起六个月。

增持计划公告后及在增持期间，如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产，则有增持义务的董事和高管可中止实施增持计划。如增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的，则有增持义务的董事和高管可以终止实施增持计划。

（4）稳定股价措施的再次启动

如有增持义务的董事和高管增持 A 股股票的措施执行完毕后，出现公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的，则控股股东、公司及有增持义务的董事和高管应按照上述第 1 项至第 3 项述顺序继续执行股价稳定措施。

（5）其他股价稳定措施

独立董事、不在公司领取薪酬的董事应督促公司、控股股东、有增持义务的董事和高管执行本预案规定的稳定股价措施。

在实施上述既定的股价稳定措施过程中，公司和相关主体可以制定其他符合法律法规及监管要求的股价稳定措施。

### 3、相关约束措施

（1）对控股股东的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中，如控股股东未履行其增持义务，或者无合法

理由对公司股份回购方案投反对票或弃权票并导致公司股份回购方案未获得股东大会通过的，则：公司有权扣留相等于控股股东应承担的用于履行增持义务的资金总额的分红款，控股股东放弃对该部分分红款的所有权，由公司用于回购股份资金或其他用途。

#### （2）对公司及公司董事、高级管理人员的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中，公司未及时制定公司股份回购方案提交董事会审议，则公司及负有责任的董事、高级管理人员应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉，公司应继续履行尽快制定股份回购方案的义务，董事和高级管理人员应督促公司履行前述义务。

#### （3）对有增持义务的董事和高管的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中，如有增持义务的董事和高管未按照本预案规定履行其增持义务或无法履行其增持义务的，则公司有权扣留相等于应履行但未履行增持义务的董事、高管应承担的用于增持的资金总额的薪酬，被扣留薪酬的董事或高级管理人员放弃对该部分薪酬的所有权，由公司用于回购股份资金或其他用途。

#### （4）对独立董事、不在公司领取薪酬的董事的约束措施

如独立董事、不在公司领取薪酬的董事未能勤勉尽责地依法督促公司、控股股东、有增持义务的董事和高管执行稳定股价措施的，负有责任的董事、高级管理人员应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉。

#### （5）对拟聘任的董事、高级管理人员的约束措施

在本预案有效期内，公司新聘任的董事、高级管理人员应履行本预案规定的董事、高级管理人员的义务并按同等标准履行公司 A 股上市时董事、高级管理人员已作出的其他承诺和义务。对于拟聘任的董事、高级管理人员，公司应在获得其书面同意履行前述承诺和义务后方可聘任。

### （五）控股股东、实际控制人及董事、监事、高级管理人员关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

#### 1、控股股东关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

本公司控股股东园区股份对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺：

##### “（1）关于招股说明书的声明

本公司确认发行人首次公开发行股票的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

#### （2）购回已转让的原限售股份的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法购回已转让的原限售股份。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效之日起 10 个交易日内制定购回已转让的原限售股份的具体方案，并在该方案取得有权机构批准（如需要）后依法实施。本公司购回已转让的原限售股份的价格按照市场情况确定，但每股购回价格将不低于发行人首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息（若需购回的股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，购回的股份将包括已转让的原限售股份及其派生股份，发行价格将相应进行除权、除息调整）。

#### （3）赔偿投资者损失的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

#### （4）其他相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的或者致使投资者在证券交易中遭受损失的，并因此触发发行人回购首次公开发行的全部新股的义务、责任的，或者触发发行人实际控制人、董事、监事和高级管理人员的赔偿义务、责任的，本公司保证在发行人股东大会上与上述回购、赔偿有关的议案投赞成票，并将依法督促发行人及其实际控制人、董事、监事和高级管理人员履行其相关义务和承担相关责任。

#### （5）约束措施

如本公司未能依法履行上述承诺，本公司应在证券监管机构指定的信息披露媒体

上公开道歉，并且发行人有权扣留应向本公司支付的分红款直至本公司依法履行相关承诺，同时，本公司不得对外转让所持发行人股份直至在本公司履行相关承诺。”

## 2、实际控制人关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

本公司实际控制人园区国控对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺：

### “（1）关于招股说明书的声明

本公司确认发行人首次公开发行股票的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

### （2）赔偿投资者损失的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机关认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机关作出的认定生效后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

### （3）其他相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机关认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的或者致使投资者在证券交易中遭受损失的，并因此触发发行人回购首次公开发行的全部新股的义务、责任的，或者触发发行人控股股东、董事、监事和高级管理人员的赔偿义务、责任的，本公司将依法督促发行人及其控股股东、董事、监事和高级管理人员履行其相关义务和承担相关责任。

### （4）约束措施

如本公司未能履行上述承诺，本公司应在指定信息披露媒体上公开道歉，并且本公司不得对外转让间接持有的发行人股份直至本公司履行相关承诺。”

## 3、董事、监事和高级管理人员关于招股说明书真实性、准确性、完整性的承诺

本公司董事、监事和高级管理人员对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺：

### “（1）关于招股说明书的声明

本人确认发行人首次公开发行股票的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别及连带的法律责任。

### （2）关于招股说明书的相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。本人将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

### （3）其他公开承诺事项及其他约束措施

本人在发行人上市过程中已作出的或拟作出的其他公开承诺事项一旦生效，本人即会严格履行该等承诺事项。同时，本人将积极督促发行人及其控股股东、实际控制人以及其他董事、监事和高级管理人员等相关主体履行其在发行人上市过程中作出的公开承诺事项并执行有关约束措施。

除了《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司上市后稳定公司股价的预案》中规定与本人有关的约束措施外，如本人未能依法履行其他公开承诺事项的，本人应在指定信息披露媒体上公开道歉，并且发行人有权扣留应向本人支付的薪酬直至本人依法履行相关承诺。

本人如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行公开承诺事项的，本人应及时披露相关信息。除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外，承诺确已无法履行或者履行承诺不利于维护发行人和中小股东合法权益的，本人应充分披露原因，并提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务，上述变更方案应提交发行人股东大会审议。

除上述约束措施外，本人愿意接受有关法律、法规及有关监管机构要求的其他约束措施。”

## （六）相关中介机构就本次发行上市相关文件之信息披露事项承诺

### 1、中信证券承诺如下：

“本次发行并上市过程中，因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有

虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司承诺将依法赔偿投资者损失”。

2、安永华明承诺如下：

“因本所为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行 A 股股票出具的以下文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，从而给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失：

（1）于 2014 年 2 月 19 日出具的标准审计报告（报告编号：安永华明（2014）审字第 60468799\_B01 号）。

（2）于 2014 年 2 月 19 日出具的标准内部控制审核报告（报告编号：安永华明（2014）专字第 60468799\_B01 号）。

（3）于 2014 年 2 月 19 日非经常性损益明细表出具的专项说明（专项说明编号：安永华明（2014）专字第 60468799\_B04 号）。

本承诺函仅供中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行 A 股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。”

3、竞天公诚承诺如下：

“因本所为发行人本次发行上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

4、中通诚承诺如下：

“本次发行并上市过程中，因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司承诺将依法赔偿投资者损失。”



## 第六节 业务和技术

### 一、发行人的主要业务

作为中新两国政府间最大合作项目之一的载体和苏州工业园区的开发主体，本公司以“筑中国梦、建新型城镇”为己任，率先制定了新型城镇化发展纲要和规划、建设、投资服务三大标准体系，公司将不断聚集新型城镇化建设的核心资源要素，致力于成为中国新型城镇化领军企业。本公司及控股子公司围绕新型城镇化综合开发运营这一主营业务，其涵盖了土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用和多元化服务等。上述主营业务自本公司设立以来没有发生重大变化。

### 二、发行人所处行业状况

发行人所处行业为开发区行业，开发区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资建厂，通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力，并向外围辐射的特定区域。

#### （一）行业管理体制和主要法律法规

##### 1、行业监管部门和监管体制

由于开发区的建设与运营涉及土地、规划、产业招商、进出口商品流通、工程建设、劳动力、税收、基础设施配套等多个方面，故开发区主要受国家发改委、商务部、国土资源部、住房和城乡建设部、海关、人力资源和社会保障部、财政部等部门的监管。

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

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

##### 2、行业主要法律法规及政策

## (1) 开发区类主要法律法规

时间	部门	主要政策法规	规范环节
1991年3月	国务院	《关于批准国家高新技术产业开发区和有关政策规定的通知》	开发区设立审批、规划设计、产业政策制定、土地管理、税收优惠、环境影响评价等
1992年12月	国务院	《关于严禁开发区和城镇建设占用耕地撂荒的通知》	
1993年4月	国务院	《关于严格审批和认真清理各类开发区的通知》	
1995年7月	建设部	《开发区规划管理办法》	
2003年7月	国务院	《关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》	
2003年7月	国务院	《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》	
2003年8月	国家环保总局	《开发区区域环境影响评价技术导则》	
2004年3月	国家税务总局	《清理检查开发区税收优惠政策督查方案》	
2005年8月	商务部	《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》	
2009年3月	商务部	《关于2009年国家级经济技术开发区工作的指导意见》	
2009年5月	商务部	《关于省级商务主管部门和国家级经济技术开发区审核管理部分服务业外商投资企业相关事项的通知》	
2010年4月	财政部	《中西部等地区国家级经济技术开发区基础设施项目贷款财政贴息资金管理办法》	
2012年3月	国家发改委、财政部	《关于推进园区循环化改造的意见》	
2012年3月	财政部	《国家级经济技术开发区、国家级边境经济合作区等基础设施项目贷款中央财政贴息资金管理办法》	
2012年2月	商务部、国家发改委、财政部、人民银行、海关总署、税务总局、质检总局、银监会、保监会、外汇局	《商务部等十部委联合发布<关于加快转变外贸发展方式的指导意见>》	
2012年4月	国务院	《国务院关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》	
2012年5月	国务院	《国务院办公厅转发发展改革委等部门关于加快培育国际合作和竞争新优势指导意见的通知》	
2012年6月	商务部	《商务部关于鼓励和引导民间资本进入商贸流通领域的实施意见》	
2012年8月	国务院	《国务院关于大力实施促进中部地区崛起战略的若干意见》	

2012年11月	商务部	《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015年）》	
2013年3月	商务部	《商务部关于2013年全国吸收外商投资工作的指导意见》	
2013年9月	国务院	《国务院关于印发中国（上海）自由贸易试验区总体方案的通知》	

## (2) 开发区行业涉及的土地管理类主要法律法规

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2004年3月	国土资源部、监察部	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	土地规划、开发、出让等环节的规范。对集约用地和土地闲置问题的规范
2004年10月	国务院	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	
2006年5月	国土资源部	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	
2006年12月	国土资源部	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	
2007年7月	监察部、国土资源部	《关于进一步开展查处土地违法违规案件专项行动的通知》	
2007年9月	国土资源部	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	
2007年11月	国土资源部、财政部、中国人民银行	《土地储备管理办法》	
2008年1月	国务院	《关于促进节约集约用地的通知》	
2009年11月	国土资源部	《限制用地项目目录（2006年本增补本）》	
2009年11月	财政部 国土资源部 中国人民银行等	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	
2010年3月	国土资源部	《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	
2010年5月	国家税务总局	《关于土地增值税清算有关问题的通知》	
2010年5月	国家税务总局	《关于加强土地增值税征管工作的通知》	
2010年7月	国土资源部	《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》	
2011年1月	国务院	《国有土地上房屋征收与补偿条例》	
2011年3月	国务院	《土地复垦条例》	
2012年2月	国土资源部	《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》	
2012年6月	国土资源部	《闲置土地处置办法》	
2012年12月	国土资源部	《土地复垦条例实施办法》	
2013年8月	财政部、国家税务总局	《关于房改房用地未办理土地使用权过户期间城镇土地使用税政策的通知》	

## (3) 开发区行业涉及的房地产管理类主要法律法规

时间	部门	主要政策法规	规范环节
1995年1月	全国人大	《中华人民共和国城市房地产管理法》	房地产开发 土地出让、 建设用地批 准、施工许 可、竣工验 收等流程规 范；房地产 信贷、税收 调控；外资 项目核准、 内资项目核 准和备案等。
1998年7月	国务院	《城市房地产开发经营管理条例》	
2000年6月	建设部	《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行规定》	
2001年6月	国务院	《城市房屋拆迁管理条例》	
2001年7月	建设部	《建筑工程施工许可管理办法》	
2003年6月	中国人民银行	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	
2004年1月	国务院	《商品房销售管理办法》	
2004年10月	国土资源部	《建设项目用地预审管理办法》	
2004年11月	国务院、发改委	《外商投资产业指导目录》	
2006年12月	国家税务总局	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	
2007年9月	中国人民银行、银监会	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	
2008年8月	中国人民银行、银监会	《关于金融促进节约集约用地的通知》	
2008年12月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	
2009年5月	国税总局	《土地增值税清算管理规程》	
2009年5月	国务院	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	
2009年12月	财政部、国家税务总局	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	
2010年1月	国务院办公厅	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	
2010年4月	国务院	《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	
2010年6月	住房和城乡建设部	《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》	
2010年9月	国税总局	《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》	
2010年10月	国税总局	《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》	
2011年1月	上海市人民政府	《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》	
2011年1月	国务院办公厅	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	
2011年3月	银监会	《关于做好住房金融服务加强风险管理的通知》	

时间	部门	主要政策法规	规范环节
2011年3月	发改委	《关于发布<商品房销售明码标价规定>的通知》	
2011年7月	发改委	《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》	
2012年1月	财政部	《关于切实做好 2012 年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》	
2012年6月	财政部	《关于印发<中央补助廉租住房保障专项资金管理办法>的通知》	
2012年11月	住房和城乡建设部	《住房保障档案管理办法》	
2013年2月	国务院办公厅	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	
2013年6月	国税总局	《国家税务总局关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》	
2013年7月	国务院	《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》	

## （二）世界开发区行业基本情况

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

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

### （三）中国开发区行业发展概况

中国开发区是伴随着改革开放的步伐而产生和发展的。1979年1月31日，国务院决定在蛇口举办工业区，这是中国现代开发区的雏形，1984年国家正式批准设立国家级经济开发区，此后中国相继出现了由各级人民政府批准设立的经济技术开发区、高新技术产业开发区、工业园区、高科技园区、生态园区、保税区和出口加工区等各种形态的开发区。

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

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

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

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

### （四）中国开发区行业发展现状及市场容量

改革开放三十多年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

以国家级经济技术开发区为例，截至2013年末，全国共有国家级经济技术开发区210家，其中东部地区103家，中部地区60家，西部地区47家，中、西部地区国家级经开区数量和比重显著增加，全国国家级经开区区域分布日趋平衡。

据商务部统计，2011年，全国131个国家级开发区实现地区生产总值41,357亿元，

工业增加值 30,034 亿元,工业总产值 123,529 亿元,财政收入 8,593 亿元,税收收入 7,288 亿元,进出口总额 6,594 亿美元,实际使用外资金额 429 亿美元,分别占全国的 8.8%、15.9%、14.4%、8.3%、8.1%、18.1%和 37.0%,分别比上年同期增长 23.2%、26.6%、25.0%、23.9%、25.1%、16.2%和 15.2%,增长率均为两位数,国家级开发区已成为保增长、扩内需、调结构、促就业的重要支撑点。

2012 年,全国 171 个国家级经开区实现地区生产总值 53,916 亿元,工业增加值 38,312 亿元,第三产业增加值 12,389 亿元,财政收入 10,515 亿元,税收收入 9,339 亿元,进出口总额 7,411 亿美元,分别占全国总量的 10.4%、19.2%、5.3%、9.0%、9.3%和 19.2%,同比分别增长 15.6%、13.6%、17.7%、12.7%、15.9%和 4.8%。实际使用境外投资和外商企业再投资金额 507 亿美元,同比增长 9.4%。

2013 年 1-9 月,全国 200 个国家级经开区实现地区生产总值 48,778 亿元,工业增加值 34,771 亿元,第三产业增加值 11,244 亿元,财政收入 9,477 亿元,税收收入 7,777 亿元,进出口总额 5,810 亿美元,分别占全国总量的 12.6%、19.2%、6.4%、9.6%、9.2%和 19.0%,同比分别增长 17.4%、15.9%、20.8%、20.3%、13.4%和 7.3%。实际使用境外投资和外商企业再投资金额 416 亿美元,同比增长 5.9%。

从商务部的统计数据看,2011 年东部 66 家国家级开发区实现地区生产总值 28,624 亿元,工业增加值 20,419 亿元,工业总产值 89,901 亿元,财政收入 6,485 亿元,税收收入 5,540 亿元,进出口总额 5,909 亿美元,实际使用外资金额 327 亿美元,依次分别比上年同期增长 20.0%、23.3%、22.3%、24.5%、23.0%、13.8%和 11.5%。虽然东部地区经济开发区在各项指标总量上优势仍明显,但西部和中部地区开发区在工业增加值、工业总产值、财政收入等经济指标的增幅均高于东部地区。同时,国家级开发区高新技术产品进口额达到 1,431 亿美元,同比增长 5.3%,占开发区进口总额的 43.6%;高新技术产品出口额达到 1,953 亿美元,同比下降 8%,占开发区出口总额的 59%。全年创造就业 1,299 万人,同比增长 17.9%,新增就业人数 197 万人,较上年同期有所上升。

2012 年东部 84 家国家级开发区实现地区生产总值 36,943 亿元,工业增加值 25,710 亿元,工业总产值 112,451 亿元,财政收入 7,773 亿元,税收收入 6,859 亿元,进出口总额 6,581 亿美元,实际使用外资金额 381 亿美元,依次分别比上年同期增长 14.9%、12.4%、9.4%、10.4%、12.9%、4.2%和 7.6%。虽然东部地区经济开发区在各项指标总量上优势仍明显,但西部和中部地区开发区在工业增加值、工业总产值、财政收入等经济指标的增幅均高于东部地区。同时,国家级开发区高新技术产品进口额达到 1,483 亿

美元，同比增长 4.1%；高新技术产品出口额达到 1,978 亿美元，同比上升 2.2%，占开发区出口总额的 33%。全年创造就业 1,683 万人，同比增长 19.1%，新增就业人数 270 万人，较上年同期有所上升。

上述数据充分反映出近几年来中国开发区行业呈现出如下特点：

- 1、中西部地区开发区增速较快，与东部地区开发区之间的差距逐渐缩小；
- 2、高新技术产业继续保持良好发展势头；
- 3、土地集约利用水平进一步提高；
- 4、推进劳动就业成效显著。

## （五）中国开发区行业未来发展趋势

根据商务部发布的《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015 年）》，“十二五”期间，国家级开发区发展的总体目标为：地区生产总值年均增长 15%，2015 年末达到 53,000 亿元；实际利用外资年均增长 9%，达到 480 亿美元；税收收入年均增长 18%，达到 10,600 亿元；服务业增加值占生产总值比重达到 30%；高新技术企业产值占工业总产值比重达到 49%；人均地区生产总值达到 40 万元；单位面积土地地区生产总值贡献值 16 亿元/平方公里。单位地区生产总值能耗降低 15%，降至 0.41 吨标准煤/万元。

规划指出，东部沿海地区的国家级开发区要率先转变经济发展方式，坚持高端发展的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。

“十二五”期间，国家级开发区发展的重点任务为：营造优良投资发展环境；提高先进制造业竞争力；大力发展战略性新兴产业；壮大提升高新技术产业；推动现代服务业发展；着力构建区域创新体系；提升要素资源集聚整合能力；优化开放型经济格局；强化生态环境保护管理；全面促进区域协调发展；加强开发区社会建设。

## （六）行业竞争格局

### 1、行业的区域性和进入壁垒

目前，我国开发区的具体开发模式主要包括以下二种：一是政府主体模式，即政府作为园区开发的主体，并承担最终的损益。但由于开发区开发所需资金巨大，随着开



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

## 2、行业竞争分析

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

### （1）园区主体层面的竞争

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

### （2）开发企业主体层面的竞争

公司名称	净资产收益率（%）			营业收入（万元）			基本每股收益（元）			资产负债率（%）		
	2013年	2012年	2011年	2013年	2012年	2011年	2013年	2012年	2011年	2013年	2012年	2011年
外高桥	-	9.3	7.8	-	730,433.8	857,868.2	-	0.4	0.4	-	78.1	78.1
陆家嘴	11.7	9.0	9.3	450,969.9	349,208.7	416,587.3	0.8	0.5	0.5	60.6	57.1	54.8
浦东金桥	9.6	8.0	11.7	142,865.7	112,223.2	208,617.9	0.5	0.4	0.5	51.6	49.2	49.2
长春高新	26.5	38.5	19.0	204,869.2	176,118.7	129,458.9	2.2	2.3	0.8	39.3	43.7	54.0
金融街	13.8	12.0	11.5	1,988,257.2	1,723,386.8	963,728.3	1.0	0.8	0.7	67.9	70.0	69.0
张江高科	5.6	5.8	7.4	191,873.5	226,507.2	179,552.0	0.2	0.2	0.3	60.2	62.6	62.8
苏州高新	6.8	5.8	8.6	339,324.4	277,112.8	297,175.5	0.2	0.2	0.2	79.1	78.1	75.7
南京高科	8.5	7.8	7.6	350,200.7	217,821.4	243,121.0	0.8	0.7	0.7	65.4	65.8	66.2
东湖高新	N/A	1.1	1.8	N/A	374,467.0	66,085.3	N/A	0.0	0.0	N/A	81.3	70.4
津滨发展	-34.3	3.8	-15.1	254,247.5	250,264.2	147,422.6	-0.3	0.0	-0.2	72.5	73.9	74.0

公司名称	净资产收益率（%）			营业收入（万元）			基本每股收益（元）			资产负债率（%）		
	2013年	2012年	2011年	2013年	2012年	2011年	2013年	2012年	2011年	2013年	2012年	2011年
长春经开	0.3	0.4	0.1	66,352.4	30,197.1	27,087.7	0.0	0.0	0.0	49.1	46.0	38.6
华夏幸福	44.3	51.4	66.5	2,105,975.4	1,207,694.1	779,000.7	2.1	2.0	3.3	86.6	88.5	85.5
空港股份	10.0	10.5	11.2	91,820.2	82,983.6	78,177.1	0.3	0.3	0.3	68.6	68.4	70.1
大港股份	5.9	8.0	8.6	269,245.4	224,028.9	257,834.6	0.2	0.3	0.3	82.0	80.1	82.0

注：截至本招股说明书签署之日，外高桥和东湖高新尚未披露2013年度报告。

数据来源：WIND 资讯

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

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

## （七）影响行业发展的有利和不利因素

### 1、有利因素

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

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

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

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

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

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

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

（4）管理和人才的全球化，为开发区开展体制创新、技术创新创造了优越条件。

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

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

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

## 2、面临的挑战

从开发区面临的外部环境来看：

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

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

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

### 3、宏观调控影响

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

## （八）开发区类公司的经营模式

### 1、基本商业模式和盈利模式

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

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

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

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

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

### 2、经营模式的演变和发展

随着土地的不断出让和开发，园区开发公司无论是从事土地开发还是房地产开发，可以拿到的土地资源越来越少。伴随着这一趋势，园区开发行业上市公司的土地类相关

收入占主营业务收入的比重都出现了不同程度的下降，并且各公司根据自身的实际情况和优势开始向其它业务领域拓展。因此，我国园区开发行业上市公司正在根据自身情况和经济全球化进程的要求，重新进行功能定位并拟定可持续发展战略。从目前的实际情况来看，我国园区开发行业上市公司经营模式呈现以下几种演变方式：

#### （1）纵向完善园区开发价值链

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

#### （2）业务多元化战略

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

#### （3）纵向拓展与多元化相结合的战略

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

#### （4）同类型上市公司的业务转型及经营情况

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

公司名称	上市时间	主营范围	主要收入来源占比（%）	净资产收益率（%）
外高桥	1992年	房地产经营开发，保税区内的转口贸易、保税仓储、国际货运代理业务、外商投资项目的咨询代理、国际经贸咨询、承办海运进出口货物的国际运输代理业务	商品销售 49.9 转让出售 17.1 租赁 12.4 物流业务 8.7 服务业 5.5 制造业 4.2 进出口代理 2.1	9.3
陆家嘴	1993年	房地产开发、经营、销售、出租和中介；市政基础设施的开发建设	房地产租赁 37.8 房产销售 34.8 物业管理 13.4 动迁房转让 10.9 酒店业 3.1	11.7
浦东金桥	1993年	综合性房地产开发和公共配套设施建设，建造工业厂房和住宅商品房等物业，并转让土地使用权和经营销售各类物业；从事工业厂房、仓库、办公楼、商铺、别墅、公寓及其他物业的租赁；土地租赁；在自建的物业内，经营公寓式酒店管理和商务服务等	房地产租赁 66.0 房地产销售 31.0 酒店公寓服务 3.0	9.6
长春高新	1996年	生物制药、中成药生产及销售、房地产开发为主导产业，辅以开发区基础设施建设、物业管理等	生物制药 56.8 中成药 25.9 房地产 16.2 服务业 1.0	26.5
金融街	1996年	房地产开发，销售商品房，物业管理，新技术即产品项目投资，技术开发等	房产开发 94.4 物业租赁 3.4 物业经营 2.2	13.8
张江高科	1996年	受让地块内的土地转让、房产开发与销售、房产租赁、商品贸易、数据通信服务	房地产销售 58.7 房产租赁 23.7 通讯服务 17.6	5.6
苏州高新	1996年	高新技术产品的投资、开发和生产；能源、交通、通讯等基础产业和市政基础设施的投资；工程设计、施工、科技咨询服务	商品房销售 76.4 游乐服务 9.0 基础设施开发 6.9 公用事业污水处理 3.1 房地产出租 3.1 工业品销售 1.5	6.8
南京高科	1998年	高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；自有房屋租赁；工程设计；咨询服务；污水处理、环保项目建设、投资及管理	房地产开发销售 63.8 市政基础设施承建 17.6 园区管理及服务 9.3 药品销售 7.3 土地成片开发转让 2.1	8.5

公司名称	上市时间	主营范围	主要收入来源占比（%）	净资产收益率（%）
东湖高新	1998年	工程建设、科技园区、环保科技的投资、开发建设、运营维护	工程建设板块 80.4 科技园区板块 10.8 环保科技板块 8.9	1.1
津滨发展	1999年	各类物资、商品的批发、零售；建筑模具、机具及自有设备的租赁与经营；高新技术产品研制、开发、销售；技术服务咨询；新型建筑材料开发与生产销售；基础设施开发、建设、经营；自营和代理各类商品及技术的进出口业务等	房地产销售 67.6 商品销售 32.3 房屋租赁 0.1	-34.3
长春经开	1999年	公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；实业与科技投资	商品房销售 39.2 受托一级土地开发 34.1 施工 15.8 安装 5.9 物业服务 2.9 租赁 2.1	0.3
华夏幸福	2003年	对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发、科技技术推广服务	园区住宅配套 62.2 产业发展服务 11.2 城市地产开发 11.1 土地整理 9.8 基础设施建设 4.7 物业管理服务 0.5 综合服务 0.2 其他 0.2	44.3
空港股份	2004年	高新技术的开发、转让和咨询；销售开发后的产品；土地开发，仓储，物业管理，经济信息咨询	建筑施工 62.7 房地产开发 22.5 园区开发建设 6.3 租赁 5.6 物业管理及其他 2.9	10.0
大港股份	2006年	房地产开发，工业园区开发，基础设施建设、工业厂房建设与经营，仓储，产业投资和太阳能硅片的生产、销售等	房地产及园区开发 67.2 制造业 18.9 商贸物流及服务业 9.1 工程施工 4.8	5.9

注：截至本招股说明书签署之日，外高桥和东湖高新尚未披露2013年度报告，故采用2012年年报数据。

数据来源：各公司2013年年报

### 3、园区开发与上下游行业之间的关联性及影响

园区开发行业的收入和利润直接受到园区土地开发与出让规模、园区经济和人口增长、招商入区企业数量、固定资产投资规模和开发区财税收入等因素的影响。当土地开发和出让规模较大时，园区开发企业所能获得的土地拍卖分成就相应增多，完成的基础设施建设量也会较大，从而获得工程建设收入也相应增多；当园区经济和人口增长较快

时，对住宅和商业的需求就会增长，房地产行业就会发展迅速，公司的房地产相关出售和出租业务就会大幅增长；当招商入区企业数量和固定资产投资金额增加时，园区开发企业开发的工业土地面积将随之增加，以满足入区企业建设厂房的需要，同时工业厂房的租金也会较快增长，并同时提高招商方面的收入；园区开发各项业务的快速发展促进了园区财政收入的增长，政府又会加大开发力度和投入力度，又会反过来增加园区开发企业的各项业务。

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

## （九）苏州工业园区基本情况

### 1、苏州工业园区设立

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间最大的合作项目之一，于 1994 年 2 月经国务院批准设立，同年 5 月实施启动，行政区域面积 288 平方公里，下辖四个街道，常住人口约 70 万，其中，中新合作区规划面积 80 平方公里。

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

为了推进苏州工业园区的顺利发展，中新双方建立了四个层面的领导和工作机构：

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

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

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



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

## 2、苏州工业园区特点

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

作为中新两国政府间最重要的合作项目之一，苏州工业园区的开发建设一直得到两国政府的高度重视。自1994年苏州工业园区成立以来，在中新合作双方的共同努力下，苏州工业园区开发建设一直保持着持续快速健康的发展态势。二十年来，苏州工业园主要经济指标年均增长30%左右，取得了GDP超千亿元、累计上缴各类税收超千亿元、实际利用外资超千亿元、注册内资超千亿元“四个超千亿”的发展业绩，并在2005年率先达到江苏省小康标准。2013年，苏州工业园区实现地区生产总值1,910亿元，比上年增长10%；公共财政预算收入206.9亿元，增长11.8%；实现社会消费品零售总额272亿元，增长16%；实际利用外资19.6亿美元，完成进出口总额超过800亿美元，固定资产投资740亿元，基本保持稳定。苏州工业园区的综合发展指数居国家级开发区第二位。

## 3、苏州工业园区取得的成就

目前，苏州工业园区以约占苏州市3.4%的土地、5.2%的人口、7%的工业用电量以及1%的二氧化硫排放量和2%的COD排放量，创造了全市15%左右的GDP、地方一般预算收入和固定资产投资，30%左右的注册外资、到账外资和进出口总额，已经成为苏州市经济社会发展的重要增长极，并连续多年名列“中国城市最具竞争力开发区”榜首，综合发展指数位居国家级开发区第二位。苏州工业园区成立以来的主要指标变化如下表所示：

指标	单位	1994年	1997年	2000年	2003年	2005年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
人口	万人	16.53	16.41	16.96	22.29	27.30	31.36	32.66	33.94	35.49	37.23	39.17	41.31
地区生产总值	亿元	11.32	32.74	130.48	365.1	580.70	836.01	1,001.52	1,120.09	1,330.19	1,589.66	1,738.22	1,900.02
工业总产值	亿元	35.86	74.77	316.1	897.97	1,652.80	2,642.14	2,999.52	3,010.12	3,246.00	4,136.96	4,285.23	4,375.80

投资总额	亿美元	2.52	10.93	10.08	58.27	77.48	75.12	95.34	49.33	63.53	79.78	29.91	16.89
合同外资	亿美元	1.84	10.66	9.73	20.87	38.09	47.66	30.20	26.95	28.59	29.60	14.52	13.98
进出口总额	亿美元	-	7.03	35.3	143.5	405.55	568.82	624.67	512.79	738.19	770.06	795.19	804.59
全社会固定资产投资完成额	亿元	6.97	67.5	54.22	202.52	357.10	416.40	455.01	492.05	550.25	666.28	740.53	742.23
农民人均纯收入	元	3,025	4,831	6,601	8,510	10,697	13,489	15,202	17,118	19,276	22,360	27,579	-

数据来源：园区管委会公开数据

#### 4、新形势下的园区转型升级发展战略

##### （1）推进产业优化升级

苏州工业园区开发坚持走经济国际化和新型工业化发展道路，着力推进高新技术产业化。近年来，苏州工业园区新兴产业迅速壮大，实施生物医药、纳米技术应用、云计算等战略性新兴产业发展计划，整个园区 2013 年实现新兴产业产值 2,214 亿元，占规模以上工业总产值比重达 56.3%，成为全国唯一的“国家纳米高新技术产业化基地”。生态环保指标连续 4 年列全国开发区首位，成为全国首批“国家生态工业示范园区”。

##### （2）聚焦科技自主创新

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

##### （3）城市能级提升

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

##### （4）持续改善社会民生

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

##### （5）注重创新体制机制

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

## 5、苏州工业园区的发展愿景

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

### （十）苏州房地产市场分析

#### 1、苏州房地产市场现状

“十一五”期间，苏州市房地产市场总体保持持续稳定增长，投资和销售均保持了较高的增长速度。近三年，对房地产市场的宏观调控进一步加强和完善，合理引导住房消费与住房开发建设。苏州房地产市场发展总体平稳，消费趋向理性。

2011 年全年完成房地产开发投资额 1,220 亿元，商品房施工面积 8,280 万平方米，竣工面积 1,260 万平方米，住宅销售面积 940 万平方米。

2012 年全年完成房地产开发投资额 1,263 亿元，商品房施工面积 8,404 万平方米，竣工面积 1,828 万平方米，住宅销售面积 1,263 万平方米。

2013 年苏州房地产市场面临的宏观调控政策始终延续。2013 年初国家出台新国五条调控政策，苏州也相应出台了新的公积金贷款政策。2013 年全年完成房地产开发投资额 1,476 亿元，商品房施工面积 9,596 万平方米，竣工面积 1,692 万平方米，住宅销售面积 1,633 万平方米。

#### 2、苏州房地产市场的发展前景

苏州市良好的经济发展环境、快速提高的人均收入水平、得天独厚的地理位置和居住环境，以及苏州市在苏南地区重要的经济地位，决定了苏州房地产市场的长期发展前景良好。未来影响苏州房地产市场健康稳定发展的主要因素包括以下几个方面：

（1）整体经济持续快速发展。苏州是长江三角洲区域内最活跃的商业中心之一。十二五期间苏州市将向人均 GDP2 万美元的目标冲刺，届时将与台湾人均生产总值水平相当。宏观经济的运行良好，为苏州市房地产业的发展提供了有力支撑。

（2）居民可支配收入持续提高。2013 年苏州市居民人均收入保持稳定增长，城镇

居民人均可支配收入、农村居民人均纯收入分别达到 41,143 元、21,578 元，分别增长 9%、12%，收入结构进一步优化，非工资性收入保持较快增长。居民可支配收入的迅速增加，将使更多住房潜在需求转化为有效需求；同时人们对生活质量要求的提高，也将促进改善性住房需求的增长，二次置业、三次置业的消费群体正在日益壮大。

（3）城市居住环境的不断改善。苏州具有得天独厚的地理环境优势，享有“人间天堂”的盛誉。根据《苏州市城市总体规划（2004—2020）》，苏州的城市发展及人居环境将继续大幅度地改善。未来随着苏州城市发展和城市空间结构的形成，苏州将日益成为最适宜人居的“人间天堂”。

（4）发达的经济带来旺盛外来置业需求。苏州经济发达，人民比较富裕，目前已有越来越多的周边居民来到苏州置业安家。未来随着苏州市城市规划与“三小时交通圈”的不断实施，便利的交通和苏州市优越的居住环境将吸引更多的人来苏州置业安家。

（5）市场运作规范，政府有效支持。苏州是国内较早实施土地“招拍挂”的城市之一，政府建立了土地储备中心，规范土地使用权转让，规范有序的土地市场对苏州房地产市场的发展起到了重要的促进作用。

### 三、发行人的竞争地位

#### （一）园区层面的竞争

##### 1、全国范围内的园区竞争状况

从地域上划分，苏州工业园与江苏本省及长三角地区的上海和浙江开发区竞争最为直接，例如苏州高新区、无锡新区以及上海张江高科技园区、上海松江科技园、上海漕河泾新兴技术开发区、上海金桥出口加工区、杭州国家高新技术产业开发区等；从产业发展方面讲，苏州工业园在经济发展、招商、产业集聚和科技创新方面与全国范围内发展较早、水平较高的开发区构成竞争，例如天津开发区、广州开发区和北京开发区等。2013 年 1 月 10 日，商务部公布了 2011 年度 90 家国家级经济技术开发区综合发展水平评价结果，该评价体系用经济发展、科技创新、生态环境、社会发展、体制创新等五个类别的评价指标代替了之前的八大类别评价指标。苏州工业园各类别指标均名列前茅，综合指标仍排名第二。全国综合指标及各类别指标前十名如下表所示：

总指数			经济发展指数			科技创新指数			生态环境指数			社会发展指数			体制创新指数
开发区	得分	排名	开发区	得分	排名	开发区	得分	排名	开发区	得分	排名	开发区	得分	排名	30家国家级开发区得分均为满分102分，并列第一位：天津、连云港、南通、温州、昆山、威海、福清融侨、杭州、苏州工业园、南京、廊坊、扬州、东营、镇江、大连长兴岛、长春、武汉、芜湖、合肥、长沙、南昌、太原、安庆、马鞍山、重庆、乌鲁木齐、西安、成都、昆明、银川。
天津	727.60	1	天津	320.87	1	漕河泾	116.83	1	苏州工业园	150.51	1	苏州工业园	82.97	1	
苏州工业园	709.40	2	广州	272.09	2	苏州工业园	106.29	2	昆山	143.89	2	烟台	73.81	2	
广州	647.64	3	苏州工业园	267.63	3	昆山	103.3	3	天津	142.91	3	天津	73.43	3	
昆山	630.40	4	昆山	211.22	4	北京	96.88	4	金桥	139.18	4	大连	70.8	4	
青岛	547.56	5	青岛	201.12	5	天津	88.39	5	广州	139.07	5	昆山	69.99	5	
烟台	544.00	6	大连	199.45	6	广州	86.59	6	漕河泾	136.93	6	广州	68.29	6	
北京	535.12	7	北京	168.25	7	烟台	83.42	7	南京	136.23	7	漕河泾	67.72	7	
漕河泾	533.05	8	烟台	164.63	8	哈尔滨	73.05	8	烟台	133.74	8	青岛	65.8	8	
大连	519.04	9	金桥	158.61	9	青岛	71.63	9	扬州	132.5	9	长春	65.72	9	
南京	470.50	10	沈阳	149.55	10	长春	68.57	10	杭州	131.8	10	成都	63.51	10	

数据来源：商务部网站

## 2、苏州工业园的竞争优势

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

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

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

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

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

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

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

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

（9）试点建设国家创新型科技园区。国家科技部正式批准苏州工业园区进入国家创新型科技园区建设行列。苏州工业园区成为全国第8家、省内第2家启动建设创新型科技园区的国家级高新区。苏州工业园区将用3年左右时间建成6~8个百亿级新兴产业，并培育成功20家左右自主创新型领军企业、10家左右科技上市公司，实现创新型经济的领跑示范。

（10）打造中国转型升级示范区。在全面实践科学发展、转型升级发展的过程中，

苏州工业园区不但成为首批国家新兴工业化产业示范基地，而且成为中国“海外高层次人才创新创业基地”。累计建成各类科技载体超 380 万平方米、公共技术服务平台 20 多个、国家级创新基地 20 多个，同时，每年新增科技项目约 500 个，园区目前拥有各类研发机构 300 个、国家高新技术企业 459 家。在产业合作方面：苏州工业园区把产业优化升级作为转型发展的首要目标，大力发展电子信息制造、机械制造和现代服务业等主导产业，以及生物医药、纳米光电新能源、云计算、融合通信、软件及动漫游戏和生态环保等战略新兴产业。在科技合作方面：苏州工业园区把发展创新型经济作为二次创业的突破重点，加快推进开放优势、产业优势向自主创新优势转变。

## （二）公司层面的竞争

### 1、公司各类业务面临的竞争情况

中新集团作为国内领先的新型城镇化综合发展商，其各核心业务间具有明显的协同效应。但近年来，仍面临着较为激烈的市场竞争。

#### （1）土地一级开发

公司在土地开发业务方面的竞争体现为区域内不同开发主体之间的竞争，目前苏州工业园区内进行土地开发的主体有两家。其中，中新集团是园区内唯一从事市场化土地开发的公司，投资 16 亿完成了苏州工业园首期 8 平方公里的土地成片开发，投资 12 亿重点参与了园区二、三区的土地开发，目前正在开发的 4 平方公里中新科技城土地一级开发项目计划总投资约 7 亿元。苏州工业园区地产经营管理公司是在苏州工业园区内从事政府土地开发的主体公司，主营业务为政府授权范围内的土地收购、开发、储备、出让，工程管理及基础设施、市政建筑、房地产开发经营、咨询服务等，投资来源为政府投入资本金和财政资金，该公司近年来除开发建设苏州工业园区二、三区基础设施及其他配套项目外，还投资建设了独墅湖桥隧工程、北环路东延等一批重点工程，并承担了苏州轻轨园区沿线地下空间项目的开发，以及阳澄湖休闲度假区的开发建设。

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

#### （2）房地产开发与经营

随着苏州房地产市场的持续发展，万科、中海、保利及九龙仓、新鸿基、仁恒地

产等公司纷纷大力开拓苏州及园区市场，导致住宅、商业地产开发市场竞争较为激烈。

在工业地产方面，公司目前拥有约 88 万平米的工业地产，是园区内较大的工业厂房开发运营商，主要竞争对手是普洛斯、腾飞等。

### （3）市政公用

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

由于市政工程建设市场比较透明，基本按照工程招投标的方式确定，所以来自区域内建设企业的竞争都比较激烈。

### （4）多元化服务

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

## 2、公司竞争优势

（1）公司是中国和新加坡两国政府间最重要的合作项目之一，拥有中新合作的独特品牌优势和政策优势

公司作为苏州工业园区的开发主体，是中国和新加坡两国政府间的重大合作项目，是我国对外开放的重要窗口，开创了中外经济技术互利合作的新形式。1994 年 2 月 26 日，中新两国政府在北京签署了合作协议，标志着中新两国政府合作开发苏州工业园区由此正式开始。自公司成立二十年来，两国政府专门成立了联合协调理事会，迄今先后举行了十五次中新联合协调理事会，及时协调解决发展中的重大问题，明确发展目标。国务院先后就园区开发建设专门出台文件赋予了多项特殊政策，为园区和公司的加快发展创造了良好的条件。在中新合作双方的共同努力下，公司对园区的开发取得了举世瞩目的成就，苏州工业园区成为国内发展速度最快、建设水准最高、竞争力最强的开发区之一。

### （2）公司独特的综合资源整合优势

公司定位于“中国新型城镇化领军企业”，充分发挥公司的各项资源整合能力，为新型城镇化建设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、研发楼等载体和商住房地产的能力，及提供基础设施建设、配套设施、市政公用事业服务的



水平，从而形成一个完整的新型城镇化综合开发的“服务菜单”。公司在全国同行业内率先制定了新型城镇化纲要和规划、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，公司在新型城镇化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新型城镇化开发的集聚能力（包括规划集聚、土地集聚、房地产集聚、市政公用集聚、产业集聚），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，提升区域开发价值，是具备招商引资能力的系统集成服务商。上述核心竞争优势，体现了与一般意义上土地一级开发及房地产开发商的实质不同，在我国目前的城镇化开发业务模式中是独特的，已经在苏州工业园区的开发实践中得到成功的印证，已向苏州工业园区之外的地区复制和推广，并取得了较好的社会经济效益。

### （3）公司业务组合具有良好的互补性，抗风险能力较强

公司以新型城镇化综合开发运营业务为主，既包括快速成长的土地一级开发业务、房地产开发销售业务，又包括稳定收益特征的优质物业（含工业厂房、商业物业）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经营的风险集中度。

### （4）先进的规划设计优势

公司自成立以来，借鉴新加坡城市规划“需求未到，基础设施先行”的做法，按照“先规划后建设，先地下后地上”的开发建设原则，将对区域城市的规划设计作为公司经营的重点。规划先行是公司开发的理念之一，坚持科学的整体规划设计及其实施过程中的严格执行，以规划引导建设、以设计指导开发，是公司区别于其他开发类公司的核心之一。目前，首期8平方公里建成区平均建筑密度达60%、容积率达1.3，接近新加坡中心城区水平，区域城市开发现状与20年前的总体规划蓝图基本一致。

### （5）公司拥有的全球招商网络及优秀招商团队

公司始终突出招商工作的重要地位，发挥中新合作优势，通过公司拥有的全球各地广阔的招商资源，倡导“择商选资”理念，构建招商网络，创新招商方式，将新兴

产业、服务外包产业和金融产业为重点的三产服务业作为招商重点，瞄准世界 500 强企业，统筹兼顾先进制造业与现代服务业发展。目前公司在国内外拥有 54 人的国际化优秀招商团队。

#### （6）管理层多年的城镇化综合开发经验

新型城镇化综合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新型城镇化开发经营经验和较高的专业水准，丰富的项目决策、定位、开发、推广和管理经验，为公司下一步走出去战略、进一步做大做强提供了有力保障。

#### （7）优秀的董事会成员结构和规范的公司治理

自公司成立以来，逐步建立健全法人治理结构，公司董事会成员由中新两国多名企业管理和经济领域专家构成，各位董事在中新两国多年的企业经营管理经验将推动中新集团向更优秀的公司迈进，在董事会高效运行和逐步规范的法人治理基础上，努力将公司打造成为“中国新型城镇化领军企业”。

### 3、公司目前的主要问题

#### （1）融资渠道单一

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

#### （2）业务区域局限

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

### 4、报告期内公司所获主要荣誉、奖项

序号	荣誉	发奖机构	获奖日期
1	青年公社荣获“2010 年度江苏省公共租赁住房租赁管理示范项目”	江苏省住房和城乡建设厅	2011.2
2	中新置地荣获 2009-2010 年度江苏省房地产（开发）诚信企业	江苏省房地产业协会	2011.3
3	中新置地荣获 2010 年江苏省房地产企业 50 强	江苏省住房和城乡建设厅、江苏省房地产业协会	2011.11
4	水云居项目荣获 2011 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖	中国土木工程学会	2011.11
5	南通苏通科技产业园研发中心 1 号楼荣获三星级绿	中华人民共和国住房和城乡建设	2012.1

序号	荣誉	发奖机构	获奖日期
	色建筑设计标识证书	部	
6	江苏省服务业名牌（中新置地）	江苏省名牌战略推进委员会	2011.12
7	2012 中国产业地产品牌价值 TOP10	国务院发展研究中心企业研究所	2012.9
8	2012 中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀科技表彰项目（湖语花园）	中国土木工程学会	2012.10
9	全国优秀示范小区（维纳阳光花园）	中国土木工程学会	2012.11
10	2012 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖（维纳阳光花园）	中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会	2012.11
11	江苏省环境科学学会绿色诚信企业（中法环境）	江苏省环境科学学会	2012.11
12	江苏省著名商标（中新置地）	江苏省工商行政管理局	2012.12
13	第十三届中国饭店金马奖（福朋酒店）	中国饭店业年会组织委员会	2013.3
14	2012 年度江苏省房地产开发行业综合实力 50 强企业（和乔物业）	江苏省房地产协会	2013.5
15	2013 中国物业服务百强企业（和乔物业）	中国房地产 TOP10 研究组	2013.6
16	2013 中国房地产设计创新典范（中新置地）	中国建设报、国际房地产促进会、中国房地产业协会、住房和城乡建设部、科学技术委员会办公室	2013.8
17	2013 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖（中新置地）	中国土木工程学会	2013.10
18	“优秀园林绿化工程奖”金奖	中国风景园林学会	2013.10
19	物业管理综合实力 TOP200 企业（和乔物业）	中国物业管理协会	2013.10
20	守合同重信用企业（中新公用）	江苏省工商行政管理局	2013.11
21	三星绿色建筑设计标识证书（中新集团）	国家住建部	2013.12
22	2013-2014 中国最佳商务酒店（福朋酒店）	中国饭店业年会组织委员会	2014.3

#### 四、发行人主营业务情况

公司围绕“筑中国梦想、建新型城镇”的战略构想，制定了新型城镇化发展纲要和规划、建设、投资服务三大标准体系，公司围绕“新型城镇化综合开发运营”的主营业务，集土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用、多元化服务等核心业务于一体，不断聚集新型城镇化建设的核心资源要素，致力于成为“中国新型城镇化领军企业”。公司主营业务的基本情况如下：

在土地一级开发方面，中新集团作为苏州工业园区的开发主体，高标准完成了中新合作区的规划设计、基础设施建设和招商引资等业务，继而以强大而专业的城镇化综合开发运营能力，目前在中新合作区内开发建设总面积 4 平方公里的高科技园中园

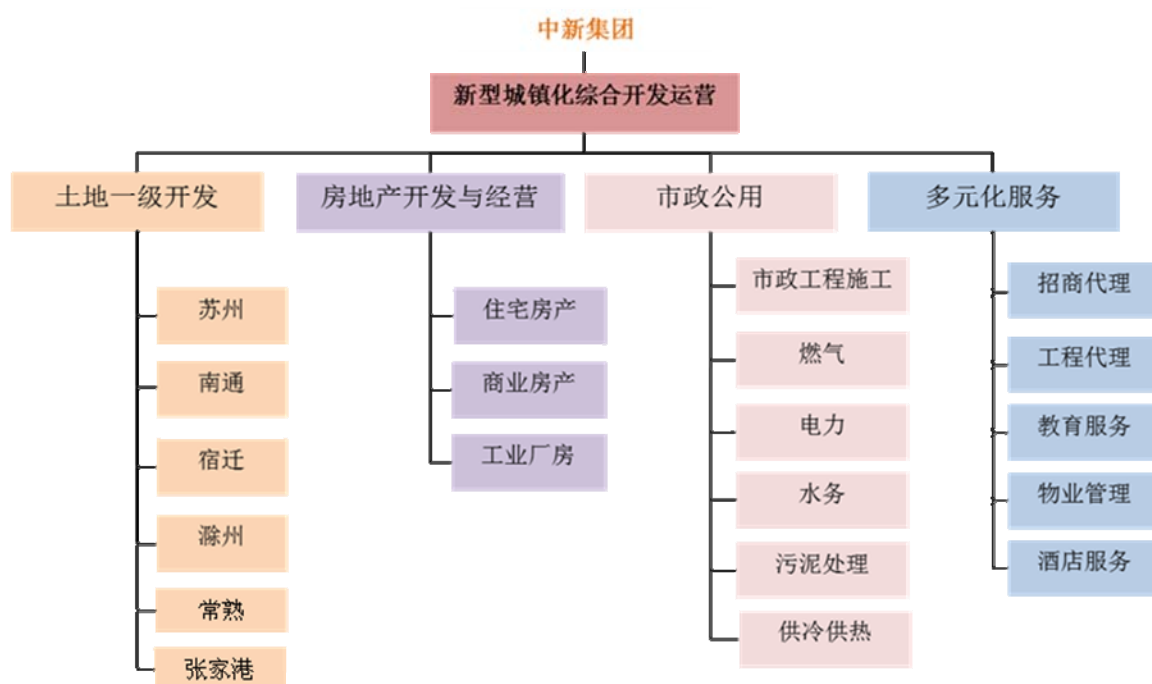
项目—中新生态科技城，全面提升园区的科技创新水平，努力打造节能减排、绿色环保的资源节约型、环境友好型生态示范区。该项目经过多年建设，已经进入全面运营阶段。同时，随着苏通科技产业园项目（50平方公里）、宿迁土地一级开发项目（两个项目合计约182公顷）、苏滁现代产业园项目（36平方公里）的逐步深入推进，发行人将进一步拓展土地一级开发业务、实施“走出去”发展战略，实现“以新型城镇化综合开发运营为目标，以土地开发为龙头，带动房产开发、市政公用、多元化服务共同发展”的经营目标。2013年新签约的常熟海虞项目（1.66平方公里）及张家港乐余新型城镇化建设的示范区项目，为发行人着力谋划拓展2-4平方公里的小型新型城镇化项目，上述项目丰富公司新型城镇化业务的内涵，是实现“筑中国梦、建新型城镇”的战略构想，将公司打造成“中国新型城镇化领军企业”的重要战略举措。

在房产开发与经营（包括住宅、工业厂房、写字楼和商业物业）方面，中新集团以“租售并举、边租边售”为发展思路，稳步发展、大胆创新，开发及运营了一大批优质房产项目，取得了较好的经济和社会效益。中新置地拥有国家建设部颁发的房地产开发一级资质，连续10年被列入苏州市房地产开发综合实力20强，和江苏省房地产业综合实力50强，已成为苏州房地产开发的主力军。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的业务优势，进行标准厂房开发、定制厂房开发并提供厂房项目管理服务等。发行人始终站在整个行业的社会责任高度，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。

在市政公用方面，中新公用从事公用事业（包括水务、燃气、热电、环境技术和能源服务等）及其输配管网以及部分市政工程建设等公用事业基础设施的投资、建设、运营和管理。目前中新公用通过参、控股子公司投资了日供水能力45万吨自来水厂一座，在建第二水源工程（阳澄湖水厂一期工程），日供水量20万吨，日处理量20万吨和15万吨的污水处理厂各一座，日处理量1.2万吨高浓度工业废水处理厂一座，年管网输送能力4亿立方米的燃气厂一座，发电能力360兆瓦、最大供热能力250吨/时的蒸汽联合循环热电联产机组的燃气热电厂两座，发电能力50兆瓦、供热能力200吨/时的燃煤热电厂一座，日处理湿污泥规模300吨的污泥干化处置工厂一座，装机容量1万美国冷吨、供热规模60吨/小时的集中供热和供冷项目一座，市政供水管网764公里，污水管网741公里，燃气管网569公里，供热管网88.66公里和污水泵站

43 座，市政公用业务是中新集团优质持久利润来源，为园区发展提供良好的基础设施条件，也为园区企业和居民用户提供良好的生产、生活环境。

在多元化服务方面，主要包括招商代理、工程代理、国际教育、物业管理及酒店管理等业务。中新集团充分发挥中新合作的优势，积极拓展全球招商网络，特别是注重发挥新加坡分部的地域优势和人员优势，以一流的亲商意识和优质的客户服务，开拓了众多项目。中新教服为苏州新加坡国际学校等提供教育咨询及管理服务，在改善苏州工业园区投资环境的同时，自身也实现了快速发展，目前已成为业内知名的教服公司。



报告期内本公司主营业务收入状况如下表：

单位：万元

项目	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	收入	比例 (%)	收入	比例 (%)	收入	比例 (%)
土地一级开发	70,101.36	13.96	66,534.17	12.05	81,130.93	20.05
房地产开发与经营	322,099.06	64.12	389,143.17	70.50	241,064.81	59.57
市政公用	72,761.98	14.49	61,268.29	11.10	47,562.88	11.75
多元化服务	37,361.53	7.44	35,058.42	6.35	34,911.74	8.63
合计	<b>502,323.94</b>	<b>100.00</b>	<b>552,004.05</b>	<b>100.00</b>	<b>404,670.36</b>	<b>100.00</b>

最近三年，本公司向前五名客户合计的销售额及占当期营业收入的比例如下：

单位：万元

科目名称	金额	占当年营业收入比例
<b>2013 年度</b>		
苏通科技产业园综合管理办公室	25,948.15	4.91%
苏州工业园区管理委员会	22,530.95	4.26%
苏州工业园区娄葑富民投资发展集团有限公司	21,623.41	4.09%
苏州物流中心有限公司	19,607.65	3.71%
苏州宿迁工业园区管理委员会	18,960.31	3.59%
<b>前五名合计</b>	<b>108,670.47</b>	<b>20.56%</b>
科目名称	金额	占当年营业收入比例
<b>2012 年度</b>		
苏州工业园区管理委员会	43,732.77	7.88%
苏通科技产业园综合管理办公室	29,633.57	5.34%
苏州工业园区娄葑富民投资发展 集团有限公司	21,852.68	3.94%
苏州工业园区经济贸易发展局	12,934.23	2.33%
苏州工业园区地产经营管理公司	7,543.82	1.36%
<b>前五名合计</b>	<b>115,697.07</b>	<b>20.85%</b>
科目名称	金额	占当年营业收入比例
<b>2011 年度</b>		
苏通科技产业园综合管理办公室	47,671.31	11.77%
苏州工业园区管理委员会	35,129.33	8.68%
苏州工业园区地产经营管理公司	16,284.60	4.02%
苏州工业园区经济贸易发展局	15,162.51	3.74%
吴江市东太湖综合开发公司	13,221.00	3.26%
<b>前五名合计</b>	<b>127,468.75</b>	<b>31.47%</b>

除发行人实际控制人园区国控持有苏州物流中心有限公司 82.25% 股权外，公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司 5% 以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

## （一）土地一级开发

### 1、业务基本情况

自本公司设立以来，土地一级开发业务没有发生重大变化。发行人先后完成了苏

州工业园首期8平方公里的土地成片开发，参与了园区二、三区的一部分基础设施开发。2006年4月6日，发行人与园区管委会签订《中新科技城项目合作开发协议》，对中新科技城项目进行合作开发。2008年7月，发行人与宿迁市人民政府签订《宿迁市土地开发项目合作开发谅解备忘录》。2009年4月，发行人与南通市人民政府签订《关于苏州南通合作项目商务协议》，对苏通科技产业园约50平方公里的土地进行综合开发。2011年1月，发行人与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《宿迁市土地一级开发项目合作开发协议》，对宿迁市通湖大道以东区域105公顷土地进行合作开发。2011年10月，发行人与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《关于宿迁市77公顷土地一级开发项目合作开发协议》，合作开发宿迁市77公顷土地一级开发项目。2012年4月，滁州市人民政府与中新集团签订了《项目合作商务总协议》，由中新苏滁作为合作区域内的唯一开发主体。2012年11月，根据2009年发行人与南通市人民政府签订《关于苏州南通合作项目商务协议》的约定，由中新苏通与苏通科技产业园综合管理办公室签订《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》，在苏通科技产业园范围内选择特定地块，采用净收益分成的方式进行土地一级开发，打造国内一流的新城示范区。2013年9月，根据发行人与常熟市人民政府签订《关于海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，由中新海虞开发海虞镇总规划面积约1.66平方公里土地，并力争将海虞项目打造成苏南新型城镇化建设的模板和先行示范项目。2013年10月，根据发行人与张家港市乐余镇人民政府及张家港市人民政府签订的《关于新型城镇化示范区建设商务总协议》，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。

报告期内本业务板块主要包括苏州工业园内中新科技城项目、南通苏通科技产业园项目及宿迁市苏宿工业园项目的土地一级开发业务。

## 2、业务收入情况

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
中新科技城（商住地）	25,662.29	42,390.87	33,745.03
中新科技城（工业地）	1,192.47	1,341.90	1,384.30
苏通科技产业园项目	24,286.29	22,801.40	46,001.60
苏宿工业园项目	18,960.31	-	-
<b>总 计</b>	<b>70,101.36</b>	<b>66,534.17</b>	<b>81,130.93</b>

### 3、土地一级开发的经营模式

#### （1）首期8平方公里的具体模式

发行人根据《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》的规定，取得首期8平方公里的国有土地使用权后，依照规划对土地进行综合性的开发建设，平整场地、建设供排水、供电、供热、道路交通、通信等公用设施，形成工业用地和其他建设用地条件，然后进行转让土地使用权、经营公用事业，或进而建设通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地面建筑物，并对这些地面建筑物从事转让或出租的经营行为。该项目收入确认原则为：以客户领取土地使用证为依据，成本为发行人按照上述经营模式，对整体8平方公里投入为依据。

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

#### （2）二、三区的部分基础设施开发的经营模式

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

#### （3）中新科技城土地开发的具体模式

中新科技城项目位于苏州工业园北部，规划面积 399.01 公顷，可实现租售面积 243.91 公顷。该项目于 2006 年动工。2006 年 4 月 6 日，发行人与管委会签订《中新科技城项目合作开发协议》，对中新科技城项目进行合作开发，双方约定管委会负责中新科技城项目内原集体及国有土地征用、征收和农民动迁、安置、补偿等，上述工作的费用由发行人按 320 元/平方米（综合成本）的标准支付，发行人负责对中新科技城进行整体规划、基础设施建设、招商和综合开发。管委会或其指定的职能部门将



合作项目内的国有建设用地（以块为单位）出让所得价款扣除相应税费（契税、土地拍卖管理费）后的余额部分支付于发行人。

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

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

#### **（4）苏通科技产业园土地开发的具体模式**

苏通科技产业园位于南通大桥北侧，总体开发面积约50平方公里，其中一期面积10平方公里，其他面积的开发预计在15年内完成。

根据南通市人民政府、中新集团、南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司于2009年4月签订的《关于苏州南通合作项目商务协议》，成立中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司（中新集团持股51%）作为苏通科技产业园的开发主体。

中新苏通按照“统一规划、分期开发”的模式，出资进行土地综合开发。具体收益分成模式如下：（1）中新苏通通过对基础设施项目委托代建，以成本加成的方式获得收益。（2）中新苏通拥有在合作区域内，优先选择2.5平方公里左右的地块范围，采用协议分成的方式进行土地一级开发的权利，苏通科技产业园区管理机构负责土地的征用、拆迁、补偿工作并承担相应的费用，中新苏通负责道路、管网等各种市政公用基础设施建设并承担相应的费用。（3）中新集团代表苏州方面向苏通科技产业园输出中新合作品牌、实现新加坡先进管理理念在苏州工业园区成功运用经验的再复制，取得苏通科技产业园区全部商业、居住用地土地出让总价的5%作为软件输出收入。

苏通科技产业园预计开发周期为10~15年，发行人投入约75亿元。其中：（1）2.5平方公里的协议分成项目：未来预计项目总收入114,078万元，成本37,500万元、净利润52,123万元，项目内部收益率为29.48%；（2）47.5平方公里的成本加成项目：未来预计总收入813,975万元，成本712,500万元、净利润61,624万元；项目内部收益率为8.18%。

目前，苏通科技产业园首期10平方公里基础设施已全面建成，二期基础设施也已全面启动。2012年11月，按照2009年《关于苏州南通合作项目商务协议》的相关约定，中新苏通与苏通科技产业园综合管理办公室签订了《关于苏通科技产业园约2.5平方公里特定区域土地一级开发项目补充协议》。

#### **（5）宿迁市105公顷土地一级开发项目的经营模式**

2008年7月，发行人与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《宿迁市土地开发项目合作开发谅解备忘录》。2011年1月25日，中新集团与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《宿迁市土地一级开发项目合作开发协议》，协议的主要内容有：（1）确定该土地一级开发项目位于宿迁市耿车镇、双庄镇通湖大道以东105公顷区域；（2）发行人需支付宿迁市人民政府一定费用用于开发区范围内的土地征用、征收和企事业单位动迁、农（居）民动迁、安置；（3）发行人负责合作项目内的道路、桥梁、河道、绿化、污水管道、雨水管道、路灯、供电及交通指示灯、交通标牌、标线等交通安全设施的建设费用。（4）宿迁项目建设期暂定为3年，项目运营期暂定为6年（含建设期），采用经营性用地出让收入协议分成模式。

本105公顷土地开发项目的总收入预计为11.42亿元，总成本预计为6.62亿元，净现值为8,965万元，净利润为2.58亿元，内部收益率为10.19%。

#### **（6）宿迁市77公顷土地一级开发项目的经营模式**

2011年10月，发行人与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《关于宿迁市77公顷土地一级开发项目合作开发协议》，合作开发位于宿迁市双庄镇通湖大道以东区域总面积77公顷的土地。协议约定的开发模式、建设期限及收入分成与上述105公顷区域相同。

本77公顷土地开发项目的总收入预计为5.82亿元，总成本预计为3.4亿元，净现值为7,665万元，净利润为1.48亿元，内部收益率为17.74%。

目前，上述两项目的土地补偿工作已全部完成，工程建设正全面推进。

### （7）滁州市土地一级开发项目的经营模式

2011年12月27日，滁州市人民政府与中新集团签署了《项目合作框架协议》。2012年4月16日，双方就项目合作事宜进行了进一步协商，并签订了《项目合作商务总协议》。中新苏滁作为合作区域唯一的开发主体。合作区域位于滁州市东南，包括苏滁现代产业园和上海路清流河桥上游部分区域。苏滁现代产业园规划总面积约35平方公里。清流河地块总面积约为1,220亩，净地约756亩。苏滁现代产业园规划起步区12平方公里。项目开发模式主要包括：（1）由滁州市人民政府出资并负责合作区域内土地的征用、征收、动迁、安置补偿、失地农民保障的工作；（2）合作区域按“九通一平”的标准进行基础设施建设：①由滁州市人民政府出资并负责建设合作区域内基础设施；②由滁州市人民政府与中新苏滁以共同出资的方式负责合作区域内工业及研发用地的基础设施建设；③对于合作区域内工业及研发用地以外区域的基础设施，由中新苏滁出资并负责建设；（3）项目开发采用全部可出让商住用地出让收入协议分成模式。

该项目总收入预计为128亿元，总成本预计为107亿元，净现值为4.4亿元，净利润为10.8亿元，内部收益率为11.23%。

### （8）常熟市海虞镇土地一级开发项目的经营模式

2013年9月26日，发行人与常熟市人民政府签订《关于海虞镇新型城镇化项目合作协议》及《关于海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，合作开发位于常熟市海虞镇中心镇区总规划面积约1.66平方公里的土地。根据上述协议的约定，由发行人控股子公司中新海虞作为合作区域唯一的开发主体。项目开发模式主要包括：（1）由常熟市海虞镇人民政府出资并负责合作区域内土地的征地相关工作，并承担全部相关费用；由中新海虞负责农（居）民拆迁和补偿相关工作，并承担相关费用（2）合作区域按“九通一平”的标准进行基础设施建设，基础设施包括供水、供电、燃气管网、污水干网、道路、桥梁、绿化等。（3）项目开发采用协议分成模式。

该项目总收入预计为22.16亿元，总投入预计为15.19亿元，净现值为1.24亿元，净利润为2.18亿元，内部收益率为12.1%。

### （9）张家港市乐余镇土地一级开发项目的经营模式

2013年10月17日，发行人与张家港市乐余镇人民政府及张家港市人民政府签订《关于新型城镇化示范区建设商务总协议》，通过合作开发提升乐余镇的基础设施建设水准，由中新乐余作为合作区域的开发主体。项目开发模式主要包括：（1）中新乐

余和张家港市乐余镇人民政府共同出资并负责乐余镇基础设施项目建设；（2）中新乐余以成本加成的方式获得保底收入，并对商住用地土地出让收入进行溢价分成。

该项目总收入预计为 1.72 亿元，总投入预计为 1.38 亿元，净现值为 894 万元，净利润为 2,267 万元，内部收益率为 11.4%。

## 5、土地一级开发业务销售收入确认原则及相关成本结转方式

公司的土地一级开发分为收益分成模式和成本加成模式。公司受政府委托进行土地一级开发业务，在土地开发完成后由政府土地储备中心收储，并将通过公开拍卖的方式予以出售。在收益分成模式下，公司的开发收益将根据拍卖所得扣除相关税费后确定；成本加成模式下收益根据公司实际发生的成本加成一定比例确定。集团目前土地一级开发业务中，苏通科技产业园的 47.5 平方公里部分系采取成本加成开发模式的一级土地开发业务；除此之外，中新科技城、苏通科技产业园的 2.5 平方公里部分、宿迁项目、苏滁项目、海虞项目及乐余项目均属协议分成模式，土地一级开发收入确认与中新科技城一致。

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

公司为最终买家完成一级土地开发交付，主要的开支及对应收入如下：

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

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

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

这一变更系由于公司贯彻国家土地政策，但其业务开发模式并没有发生变化，变化的仅仅是和政府的分成比例。故公司土地一级开发收入确认的原则并未变更，仍适用《企业会计准则第14号——收入》中有关原则，同时土地一级开发业务经营和成本结转的模式亦没有发生变化，具体操作模式如前所示，变化的仅为地块直接成本所对应的收入部分，即由于2008年协议分成模式下已无综合成本的概念，因此在具体核算收入组成时不再考虑拍卖地块的直接收入；在核算成本组成时也不再包含综合费用及相关成本。

2008年公司土地一级开发收入方式转变主要体现在：收入总额由原综合成本模式下出让所得价款扣除综合成本和相应税费转变为合作项目内商业、住宅用地出让所得价款的78%和工业出让所得的100%。

以现有方式备考的中新科技城项目2006年~2013年土地一级开发实现的收入、毛利模拟计算如下：

（1）商住地备考模拟计算情况

单位：元

已确认数	收入	毛利
2006年	63,965,945.26	42,901,787.27
2007年	5,180,097.26	3,474,277.28
2008年	7,208,447.66	2,425,089.08
2009年	1,198,373.15	403,160.54
2010年	3,649,248.25	2,310,933.27
2011年	4,218,339.86	2,791,404.75
2012年	2,860,223.59	1,011,412.90
2013年	1,986,300.54	695,553.59
备考数	收入	毛利
2006年	15,820,726.16	11,822,811.26
2007年	27,571,936.41	20,604,477.75
2008年	21,856,122.32	16,333,056.17
2009年	3,633,485.51	2,715,299.72

2010年	9,595,531.40	7,956,929.12
2011年	11,973,860.67	10,155,271.75
2012年	9,460,172.61	7,278,064.49
2013年	4,063,930.87	2,668,263.60
<b>差异</b>	<b>收入</b>	<b>毛利</b>
2006年	48,145,219.10	31,078,976.01
2007年	-22,391,839.15	-17,130,200.47
2008年	-14,647,674.66	-13,907,967.09
2009年	-2,435,112.36	-2,312,139.19
2010年	-5,946,283.15	-5,645,995.84
2011年	-7,755,520.81	-7,363,867.00
2012年	-6,599,949.02	-6,266,651.59
2013年	-2,077,630.33	-1,972,710.01
<b>差异合计</b>	<b>-13,708,790.39</b>	<b>-23,520,555.18</b>

## (2) 工业地备考模拟计算情况

单位：元

<b>已确认数</b>	<b>收入</b>	<b>毛利</b>
2006年	-	-
2007年	44,268,248.13	-68,237,573.95
2008年	6,229,639.39	-12,257,972.93
2009年	1,190,442.37	-1,890,859.95
2010年	3,420,341.13	-1,497,937.67
2011年	4,085,271.93	-1,112,826.36
2012年	2,136,089.58	-4,980,428.56
2013年	2,031,706.45	-2,966,173.59
<b>备考数</b>	<b>收入</b>	<b>毛利</b>
2006年	-	-
2007年	24,935,405.41	-12,404,136.26
2008年	12,559,525.93	-6,247,745.66
2009年	2,087,966.69	-1,038,660.61
2010年	5,514,030.51	490,020.41
2011年	6,880,727.12	1,541,458.35
2012年	4,065,222.05	-3,148,717.28
2013年	3,706,345.39	-1,376,103.90
<b>差异</b>	<b>收入</b>	<b>毛利</b>
2006年	-	-
2007年	19,332,842.72	-55,833,437.69
2008年	-6,329,886.54	-6,010,227.27
2009年	-897,524.32	-852,199.34
2010年	-2,093,689.38	-1,987,958.07
2011年	-2,795,455.19	-2,654,284.71
2012年	-1,929,132.47	-1,831,711.28
2013年	-1,674,638.94	-1,590,069.68
<b>差异合计</b>	<b>3,612,515.88</b>	<b>-70,759,888.04</b>

通过上述二表可以看出，报告期内收入分成比例的变化对商住地的总体盈利影响较小，但由于报告期内工业地的销售毛利亏损，收入分成比例的变化将有效减少工业

地销售亏损，提升发行人的经营业绩。

## 6、主要客户情况

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

年份	工业地销售收入（万元）	前 5 名客户销售收入（万元）	比例（%）
2013 年度	1,192.47	1,116.68	94
2012 年度	1,341.90	1,262.22	94
2011 年度	1,384.30	1,231.90	89
2010 年度	3,211.02	3,083.42	96
2009 年度	928.13	809.01	87
2008 年度	3,102.45	2,531.44	82

苏通科技产业园：土地一级开发业务的客户为中新苏通科技产业园综合管理办公室。

苏州宿迁工业园：土地一级开发业务的客户为苏州宿迁工业园区管理委员会。

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

## （二）房地产开发与经营

### 1、业务基本情况

报告期内本业务板块主要包括房地产（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。

公司本部、中新置地及中新公用下属企业华园地产均有房地产业务。其中：公司本部以开发、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。

从房地产业务的经营模式来看，发行人拥有工业、商业、住宅等多元化的房地产产品类型，并始终坚持“租售并举、边租边售”的发展战略。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》、《自营房产销售管理办法》及有关住

宅开发的经营管理制度。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。较强的住宅开发能力为公司不断扩张提供动力，而大规模自营房产的租赁经营则为公司提供源源不断的现金流。对于自营物业，结合发行人的招商代理业务，将物业出售给大品牌、大客户是成功运营园区开发的必备手段，为了最大限度的发挥产业集聚效应，形成“招商引资—大客户落地—产业集聚—租赁需求上升—市场吸引力提高—人流集聚—房地产需求上升”的良性循环，在此的经营模式下，发行人努力提升后续服务与管理水平，并通过综合开发模式，推动园区持续繁荣。

对于工业厂房、写字楼、商业物业、酒店公寓等自营房产的经营策略，发行人规定其主要为销售物业，分为即期销售和先租后售两种情况。在实际开发运营中，发行人对于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。

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，提升区域开发价值。未来公司将根据市场情况，根据年度开发和销售计划，动态平衡的进行土地补充计划，适度储备土地，使土地储备量达到3个年度开发或销售量。

## 2、业务收入情况

单位：万元

项目	2013年	2012年	2011年
房地产销售	291,982.24	358,480.71	212,976.23
房地产出租	30,116.82	30,662.46	28,088.58
合计	<b>322,099.06</b>	<b>389,143.17</b>	<b>241,064.81</b>

报告期内公司累计开工面积为152.60万平方米，累计竣工面积为167.90万平方米。具体情况如下表所示：

单位：万平方米

年份	新开工面积	施工面积	竣工面积
2013年度	30.90	156.09	54.68



年份	新开工面积	施工面积	竣工面积
2012 年度	4	207.68	82.49
2011 年度	74.72	191.52	30.82

### 3、发行人房地产开发与经营销售确认原则

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

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

### 4、主要客户情况

#### （1）房地产销售情况

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

单位：万元

年份	房地产销售收入	前5名交易金额	比例（%）
2013年度	291,982.24	25,051.42	8.58
2012年度	358,480.71	30,897.57	8.62
2011年度	212,976.23	6,659.44	3.13

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

#### （2）商业物业出租收入情况

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

单位：万元

年份	商业物业出租收入	前5名交易金额	比例（%）
2013年度	8,474.54	1,964.52	23.18
2012年度	9,841.55	2,159.43	21.94
2011年度	8,526.81	1,970.51	23.11

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

### （3）工业及科研厂房出租收入情况

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

单位：万元

年份	工业及科研物业租赁收入	前5名交易金额	比例（%）
2013年度	21,642.28	7,466.52	34.50
2012年度	20,820.92	7,520.41	36.12
2011年度	19,561.77	7,352.38	37.59

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

（4）报告期内公司自营房产销售业务收入为 26,662.41 万元，具体情况如下表：

年份	物业名称	销售客户	销售金额（万元）
2013年度	现代工业坊二期	苏州物流中心有限公司	19,607.65
	唯亭厂房	苏州市吴中区长桥街道集体资产经营公司	5,019.76
2012年度	水巷邻里C区21-2幢	苏州大华投资有限公司	2,035.00
2011年度	-	-	-
合计			<b>26,662.41</b>

## （三）市政公用

### 1、业务基本情况

市政公用业务分为两个部分，第一为公用事业运营、投资，报告期内业务主体为中新公用、中新能源、中法环境、中新环技、东吴热电，业务涵盖对供水、污水处理、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；其次为市政工程建设总承包和市政工程BT业务，报告期内业务主体为市政工程、苏通市政、苏宿市政公司，业务涵盖市政管网、道路桥梁、河道、土石方、沥青等领域。

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。

中法环境从事生活污水、工业用水及废水处理、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。

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

中新公用控股、参股的上述公用事业企业所拥有的基础设施是园区的生命线，中新公用按上述企业章程和政府的委托授权，承担政府对相关公用事业的部分监督管理职能，具有不可替代的作用。如中新公用拥有的“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。

中新公用控股的市政工程、苏通市政、苏宿市政通过市场竞争承接市政工程建设总承包和市政工程BT等业务。

## 2、业务收入情况

报告期内，市政公用业务收入如下表所示：

单位：万元

项目	2013年	2012年	2011年
工程业务	33,021.44	27,629.16	39,929.41
热电服务	29,966.09	29,526.78	4,970.45
环境技术	9,774.45	4,112.35	2,663.02
合计	<b>72,761.98</b>	<b>61,268.29</b>	<b>47,562.88</b>

## 3、发行人市政公用业务销售确认原则

发行人市政公用业务主要包括市政管网、道路桥梁、河道和土石方等工程劳务领域。市政工程劳务按照完工百分比法确认相关的营业收入，即以劳务合同的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的价款能够流入，劳务的完成程度能够可靠地确定为前提；在同一会计年度开始并完成的劳务，在完成劳务时确认营业收入的实现；

如果劳务合同的结果不能够可靠的估计，区别以下情况处理：①合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在发生的当期确认为费用；②合同成本不能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。具体操作实务为公司根据工程监理提供的工程进度表，与业主确认后开具发票，按完工百分比确认该工程的收入。

#### 4、主要客户情况

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

单位：万元

年份	市政公用业务收入	前5名交易金额	比例（%）
2013年度	72,761.98	40,551.68	55.73
2012年度	61,268.29	20,498.28	33.46
2011年度	47,562.88	35,035.79	73.66

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

### （四）多元化服务

#### 1、业务基本情况

本业务主要包括专业化服务、教育咨询、物业管理、酒店服务和商品销售等。

#### 2、业务收入情况

单位：万元

项目	2013年度	2012年度	2011年度
专业化服务	14,820.11	16,144.03	19,301.90
咨询业务	3,188.30	4,239.44	2,382.14
物业服务	13,228.18	11,294.48	13,096.96
酒店服务	6,124.95	3,082.38	-
商品销售	-	298.09	130.75
<b>总计</b>	<b>37,361.53</b>	<b>35,058.42</b>	<b>34,911.74</b>

#### 3、多元化服务业务具体情况

##### （1）专业化服务

公司的专业化服务包括招商代理和工程代理服务。

招商代理服务具体如下：

1、根据公司与园区管委会签订的《关于苏州工业园区的国际招商代理协议》及2013年12月公司与园区管委会补充签订的《苏州工业园区招商代理协议》及《苏州工业园区落户客户的委托服务协议》，由园区管委会委托公司作为苏州工业园招商代理人，以管委会名义对外推介苏州工业园，并独立进行招商代理工作。管委会或其指定的第三方按苏州工业园区经济贸易发展局和工商局每年统计的由公司引进的内、外资项目（包括增资项目）的2%的标准支付招商代理费。

2、根据2009年4月南通市人民政府、中新集团、南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司签订《关于苏州南通合作项目商务协议》，中新集团通过招商服务，发挥苏州工业园区及中新集团在国内、国际招商领域的强大优势，取得苏通科技产业园引进项目（包括内资和外资项目）到账资本金的1%作为招商代理服务收入。同时，上述商务协议约定，由中新苏通承担苏通科技产业园工程管理服务职能，并以取得苏通科技产业园范围内所委托代建工程费用的3%作为工程代理服务收入。

3、根据2012年4月，滁州市人民政府同中新集团签订了《项目合作商务总协议》。协议约定，由中新苏滁负责合作区域的招商引资工作，并经产业园管委会授权，以管委会名义对外进行招商，中新苏滁将苏滁现代产业园引进项目（包括内资和外资项目）的到账资本金的2%作为招商代理服务收入。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。另外，滁州方面推荐的项目信息有一定深度并对推进项目招商有重大价值，项目落户合作区域后，中新苏滁将按照以下标准适当收取招商代理费（内资项目折合成美元）：注册资本金在1亿美元以上项目，按照实收的到账资本金的0.4%收取招商代理费；注册资本金的在5,000万美元至1亿元（含）的项目，按实收的到账资本金的0.6%收取招商代理费；注册资本金在5,000万美元（含）以下项目，按实收的到账资本金的0.8%收取招商代理费。

工程代理服务具体如下：

1、根据公司与地产公司签订的《苏州工业园区建设工程项目管理委托总协议》，由公司受地产公司委托，为其在苏州工业园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。地产公司承担建设工程项目所需的全部开发资金，公司针对项目立项、报批、招投标施工过程中的质量、进度、成本、竣工验收等各环节，为地产公司提供全过程的合同管理及项目范围变更服务。地产公司按建设工程项目货币工作量的3%向公司支付工程代理费（收费标准依据江苏省建

设厅 2001 年颁发《江苏省建筑工程费用定额》相关规定确定）。

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

报告期内招商代理和工程代理的收入情况如下：

单位：万元

项目	2013 年	2012 年	2011 年
招商代理收入	12,472.74	13,602.56	15,666.06
工程代理收入	2,347.37	2,541.47	3,635.84
合计	<b>14,820.11</b>	<b>16,144.03</b>	<b>19,301.90</b>

公司在苏州工业园区内招商代理业务客户为园区管委会，工程代理主要客户为地产公司；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中新苏通科技产业园综合管理办公室。公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司 5% 以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

### （2）咨询业务

中新教服的经营范围主要为教育培训服务、咨询服务及管理服务等。具体包括教师招聘、培训、教材采购、课程体系制定、学校管理咨询等。中新教服目前的服务对象有公司举办的苏州新加坡国际学校、苏州工业园区康乐斯顿外国语学校 and 张家港新加坡外国语学校等。

### （3）物业管理

和乔物业主要为园区内住宅、商业地产及工业厂房等提供物业管理服务。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。截至 2013 年 12 月末，和乔物业管理的物业面积达 428.17 万平方米，其中工业物业 65.78 万平方米、商业物业 18.03 万平方米、住宅物业 174.83 万平方米、写字楼 45.70 万平方米、其他（社会公益类项目）123.83 万平方米。

#### （4）酒店服务

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

#### （5）商品销售

和顺商业开展的业务中，也包括销售中高端服装、生活用品等。

### （五）原材料供应商及价格变动趋势

#### 1、主要供应商情况

公司土地开发业务主要供应商包括勘察设计、土方工程、路桥河道工程、路灯工程、绿化工程、电力工程等服务提供商，项目施工主要采取招标方式选择建设施工单位承包。工程项目的材料供应，由承包施工单位组织采购。

公司的房地产项目的土地是通过招拍挂的形式获得。地产项目总承包业务的施工是采用招标方式总包给施工单位，因此建筑材料主要是由施工单位负责采购。公司自行采购的原材料主要是土地、作为热电业务能源的煤炭及少量建筑施工材料等。

最近三年，本公司向前五名供应商合计的采购额及占当期采购的比例如下：

单位：万元

供应商名称	金额	占当年采购额比例
<b>2013 年度</b>		
苏州市国土资源局	57,015.19	14.46%
上海建工一建集团有限公司	12,542.87	3.18%
苏州二建建筑集团有限公司	12,556.89	3.18%
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	8,469.36	2.15%
南通市中房建设工程有限公司	6,466.00	1.64%
<b>前五名合计</b>	<b>97,050.31</b>	<b>24.61%</b>
供应商名称	金额	占当年采购额比例
<b>2012 年度</b>		
苏州二建建筑集团有限公司	14,877.69	5.20%
苏州中正建设工程有限公司	12,613.47	4.41%
江苏省电力公司苏州供电公司	9,040.35	3.16%
常州市市政建设工程有限公司	8,906.96	3.11%
建基建设集团有限公司	7,345.04	2.57%

供应商名称	金额	占当年采购额比例
<b>前五名合计</b>	<b>52,783.51</b>	<b>18.44%</b>
供应商名称	金额	占当年采购额比例
<b>2011 年度</b>		
南通市国土资源局	87,410.97	15.31%
苏州工业园区国土房产局	44,781.00	7.85%
吴江市国土资源局	15,510.00	2.72%
南通通明投资实业有限公司	12,575.39	2.20%
苏州二建建筑集团有限公司	11,574.00	2.03%
<b>前五名合计</b>	<b>171,851.36</b>	<b>30.11%</b>

近三年，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方和持有公司 5% 以上股份的股东均未在供应商中占有权益，且未有单一供应商占全部采购总额超过 50%。

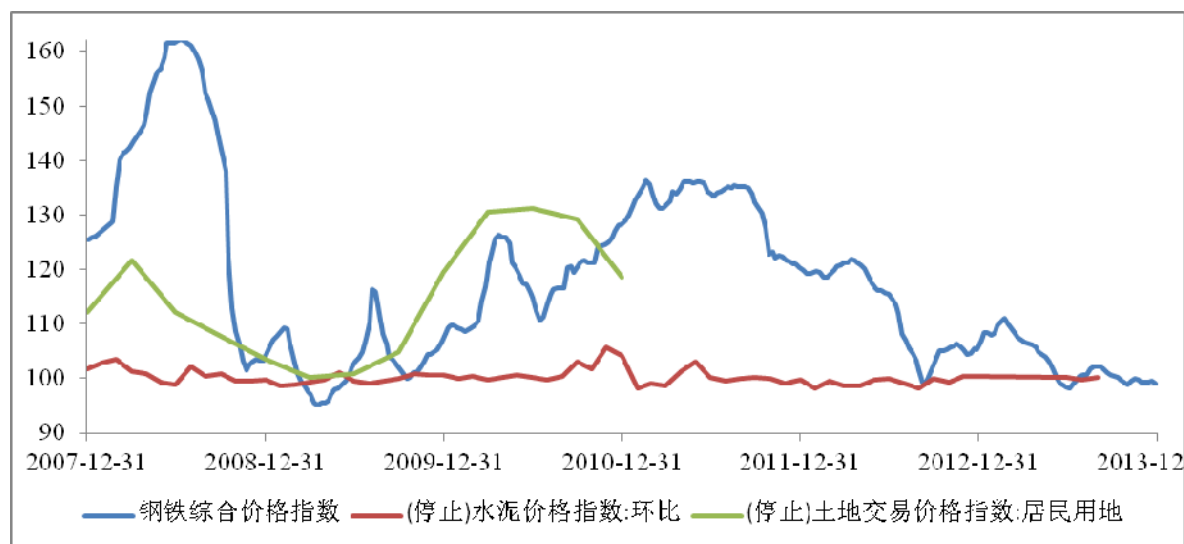
## 2、主要原材料价格变动趋势

公司土地一级开发、房地产开发、市政公用板块工程施工业务的主要原材料为土地和建材，而多元化服务板块不存在大量原材料采购。

自 2007 年第四季度以来，国家出台了一系列土地供应、房地产信贷和打击土地囤积的政策，使土地价格增速有所减缓。2008 年土地市场的拍卖价格受房地产市场调整的影响，价格呈比较明显的下降趋势。2009 年二季度以来，土地市场的价格重新呈现上涨趋势，且超过 2007 年时的高点水平。但自 2010 年 4 月份宏观调控加剧以来，土地市场价格增幅明显放缓，至 2010 年 6 月到达高点，此后土地价格受地产调控政策影响开始回落。2011 年短暂反弹之后持续下行，2012 年开始价格回升。

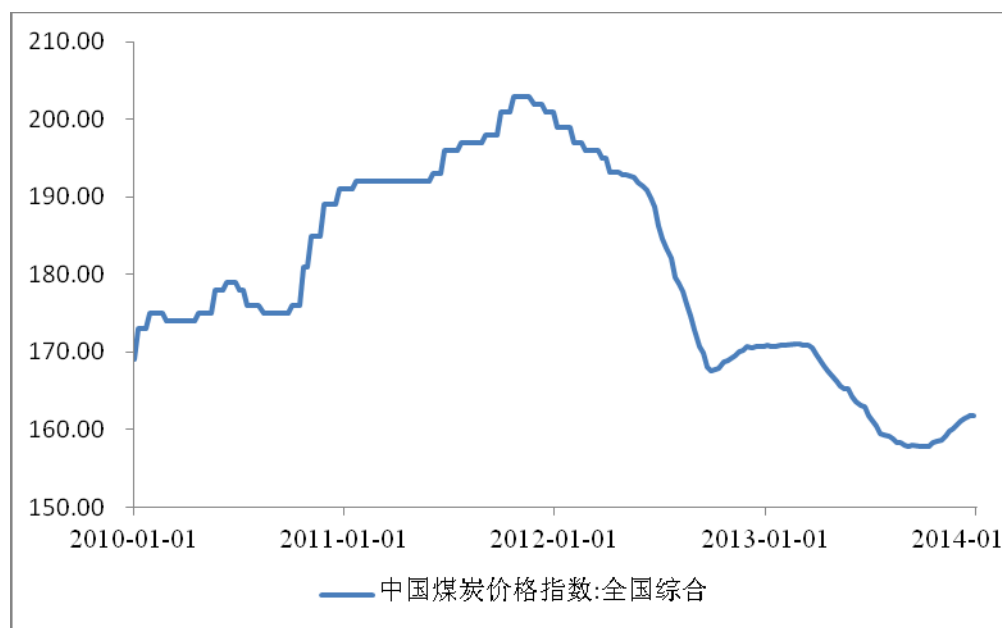
### 2008~2013 年全国土地、钢材及水泥价格指数





建材方面，受 2008 年初全球金融危机的影响，以及一系列价格和供求关系的调整，建材市场价格出现了明显的回落，其中尤以钢材价格的回落为显著。2009 年 4 月份，国内螺纹钢平均价格为 3,429 元/吨，比 2008 年同期下降 1,769 元/吨，降幅为 34.03%。但是，随着 2009 年以来全球经济的复苏，主要建材产品钢材和水泥价格都有不同程度的提高，受国内固定资产投资持续增长、铁矿石价格上涨和国际钢材市场连创新高等因素影响，国内钢材价格表现出稳中有升的态势。作为建筑钢材用的螺纹钢，2011 年 2 月份国内价格为 4,310.4 元/吨，比 2010 年同期上涨 1,147.1 元/吨，涨幅为 36.26%；在水泥生产资料方面，水泥价格波动幅度相对较小，2011 年 2 月份国内价格为 351.7 元/吨，比 2010 年同期上涨 58.30 元/吨，涨幅为 19.87%。2011 年前三季度，钢材价格维持在高位震荡，8 月价格维持在 4,800 元/吨左右，但从 2011 年第四季度开始，价格持续大幅下降，至 2012 年第四季度才出现一定的回升，2013 年开始价格又持续下跌，之后价格在 3,500 元/吨左右低位动。水泥价格则总体保持平稳的态势。

土地及建材价格的波动，将在一定程度上导致公司开发项目之毛利率存在一定的波动性。



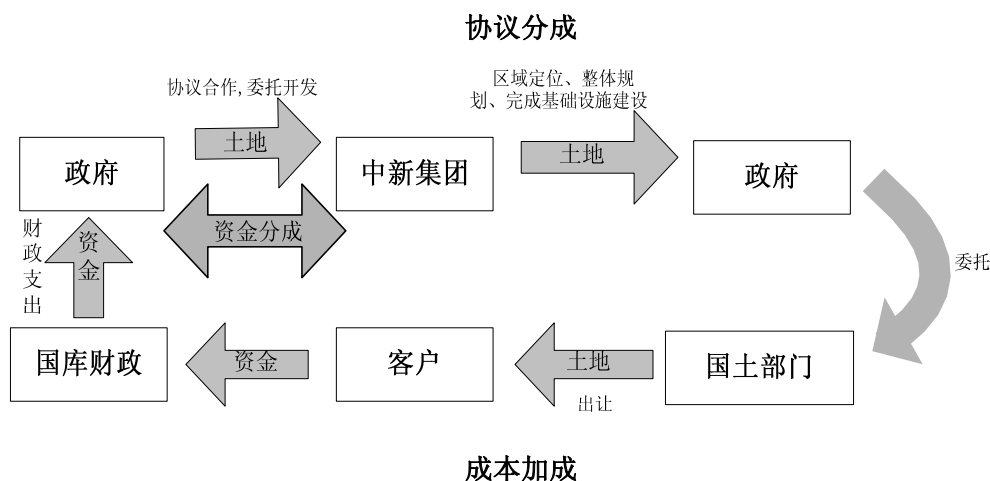
数据来源：Wind 资讯

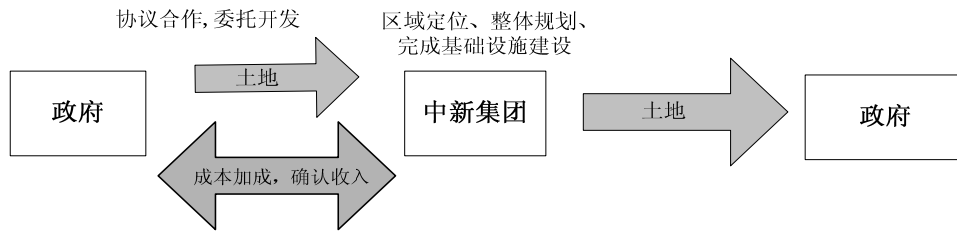
煤炭方面，自 2010 年以来价格指数经历了先涨后跌的变化。随着全球经济持续低迷和我国宏观经济增幅回落的影响，煤炭市场的需求受到抑制，而近十年来煤炭市场整体盈利状况较好，使得很多煤炭企业及非煤企业纷纷进入煤炭行业，并持续加大对煤炭采选方面的固定资产投资，从而造成国内煤炭的供给已开始出现过剩的趋势。进入 2012 年以来，全国煤炭价格指数表现出持续下降的态势。2013 年末全国煤炭价格指数有所回升。

## （六）公司主要业务的流程图

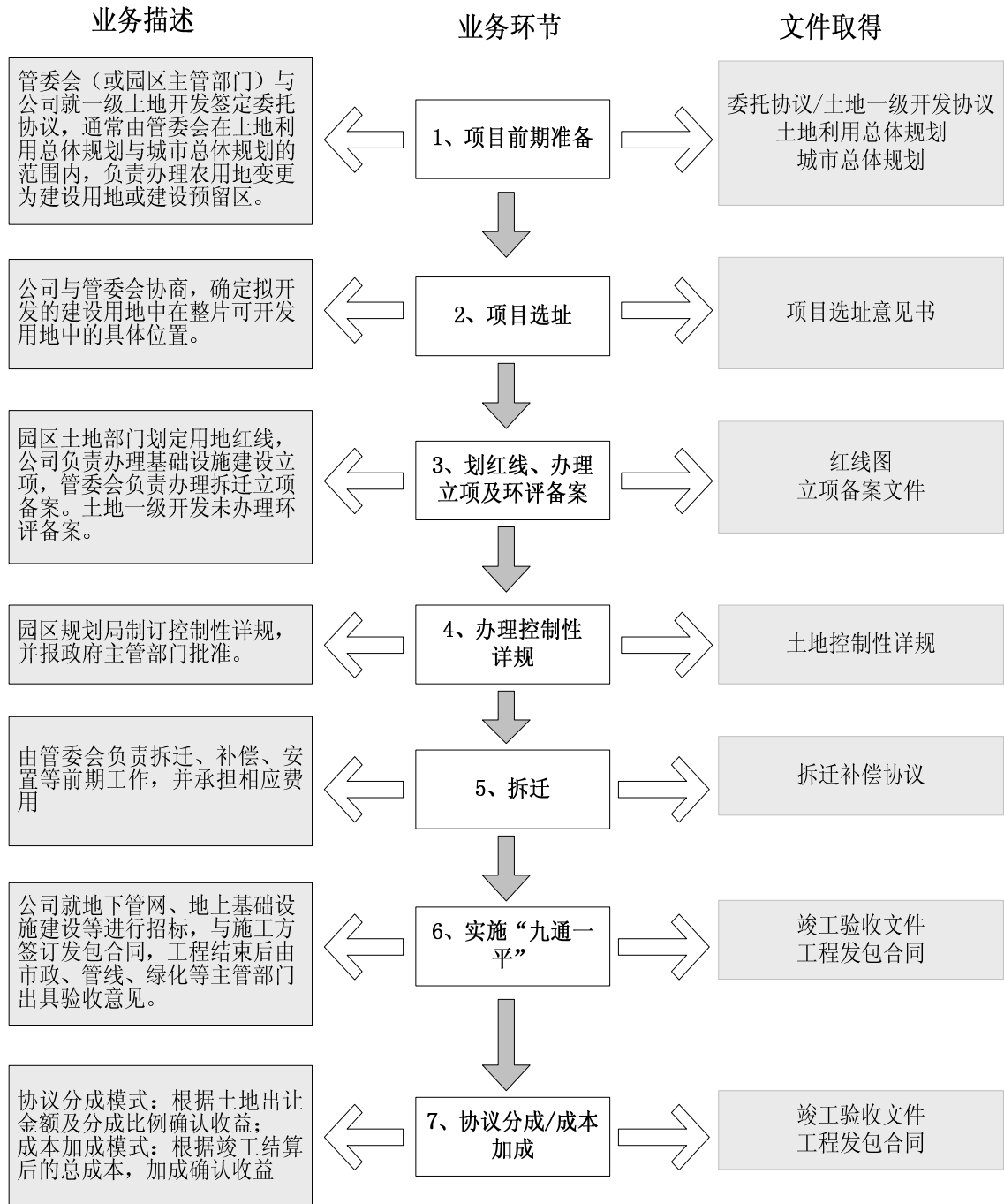
### 1、土地一级开发业务流程

#### （1）总体流程



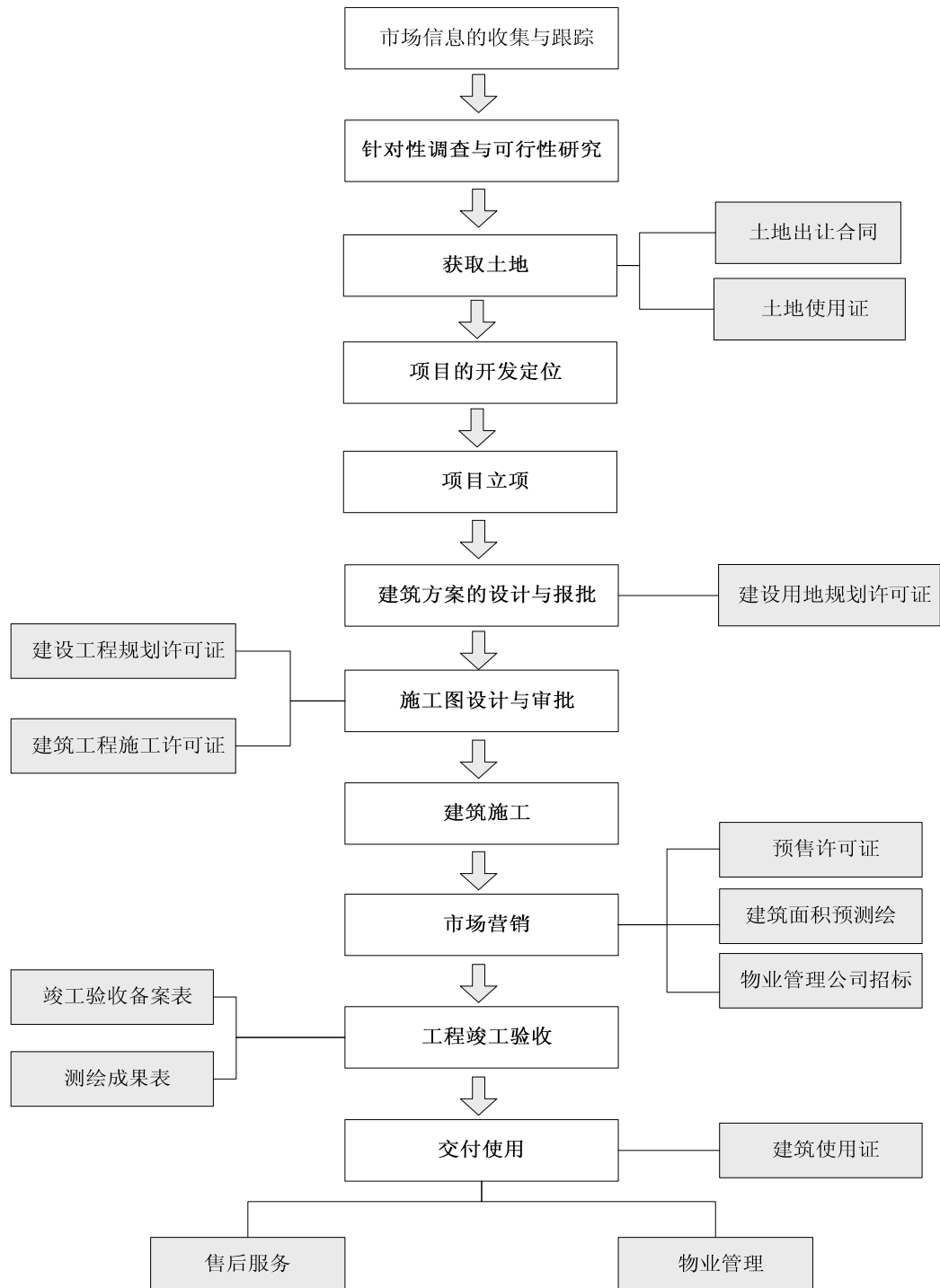


(2) 分步流程



## 2、房地产开发与经营业务流程

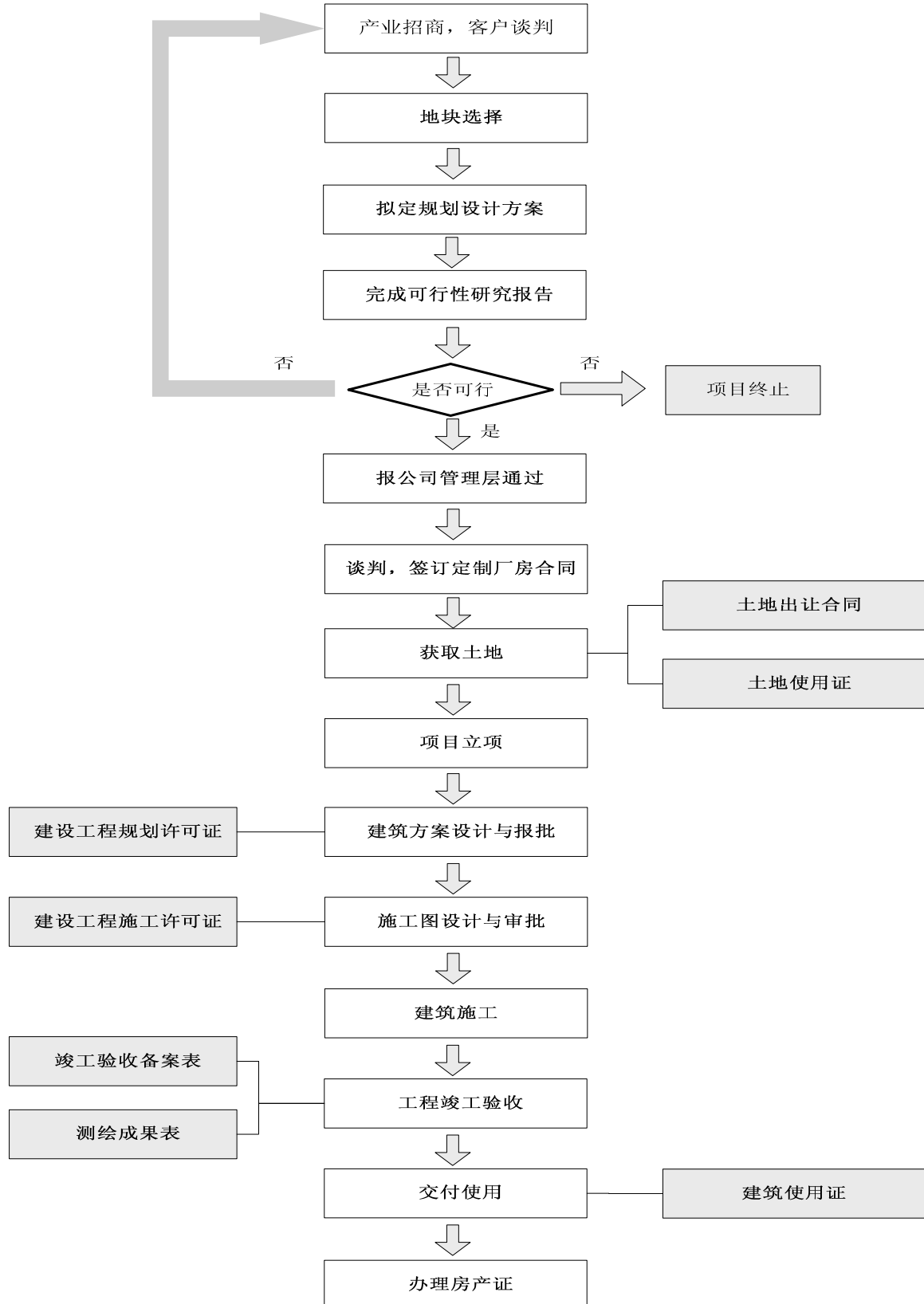
### (1) 住宅开发业务流程：



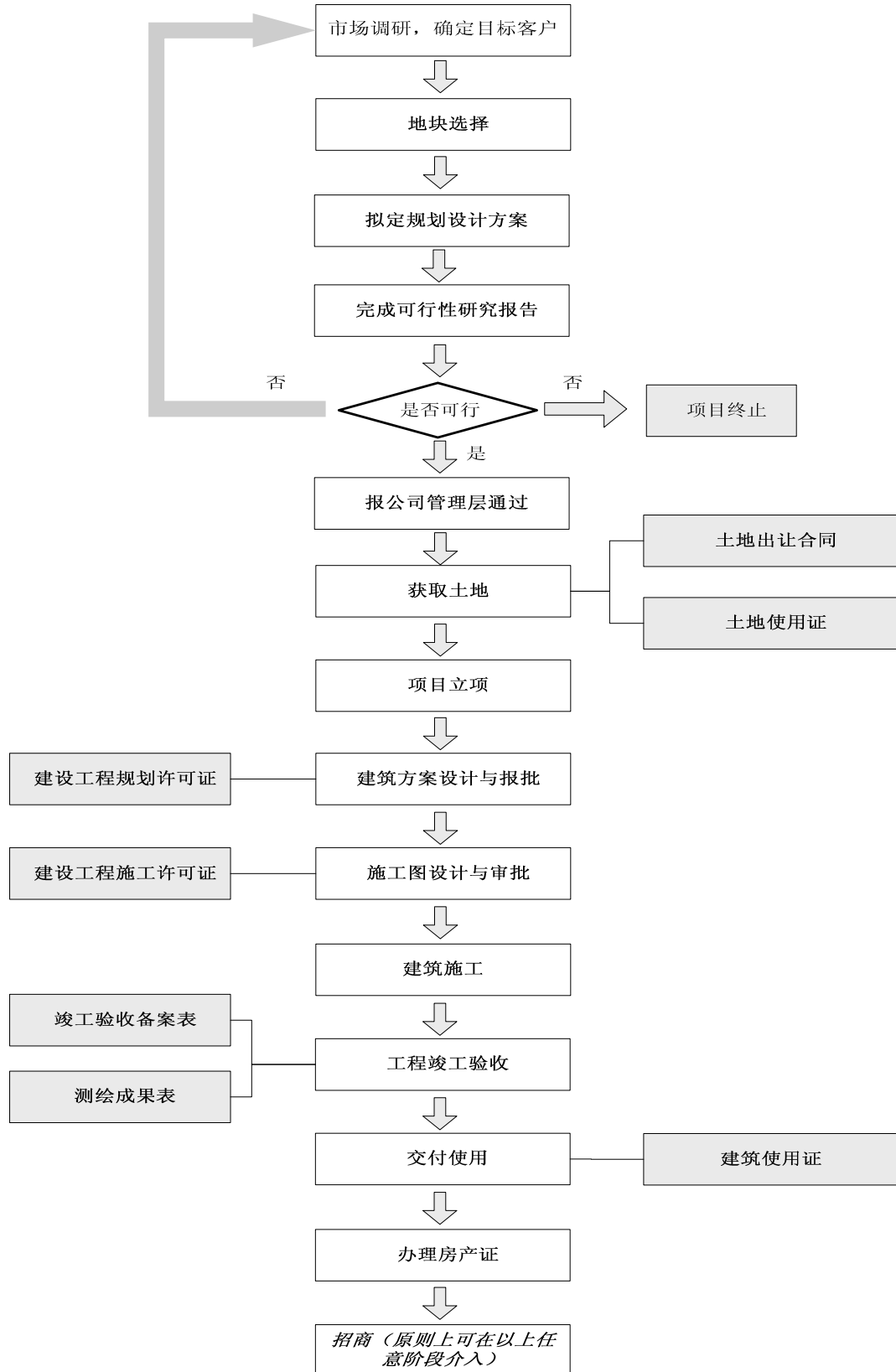
(2) 工业厂房开发业务流程：

公司的工业厂房开发包括定制厂房及标准厂房两种模式：

公司定制厂房开发流程图如下：



公司标准厂房开发流程图如下：



标准厂房按照统一的规格建造，而定制厂房则可根据不同客户的不同需求建设各

种规模与样式的厂房。

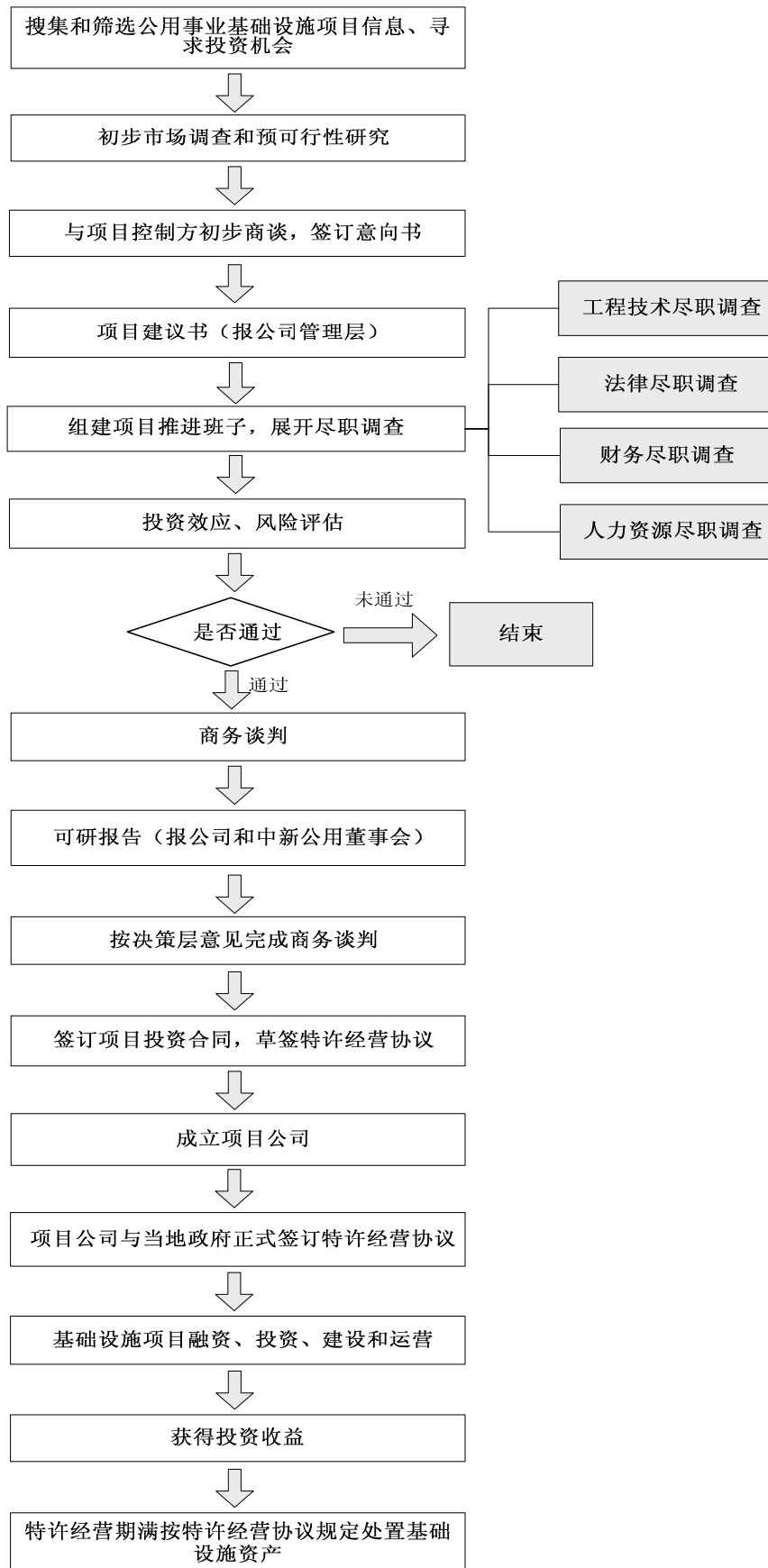
在标准厂房的开发模式下，由于厂房规格有明确要求所以公司可在任何环节与时间段开始招商工作，在完成招商工作后，公司企发部与规划部向客户提供规划整齐、市政设施完备的地块及各种类型标准厂房供选择。

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

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

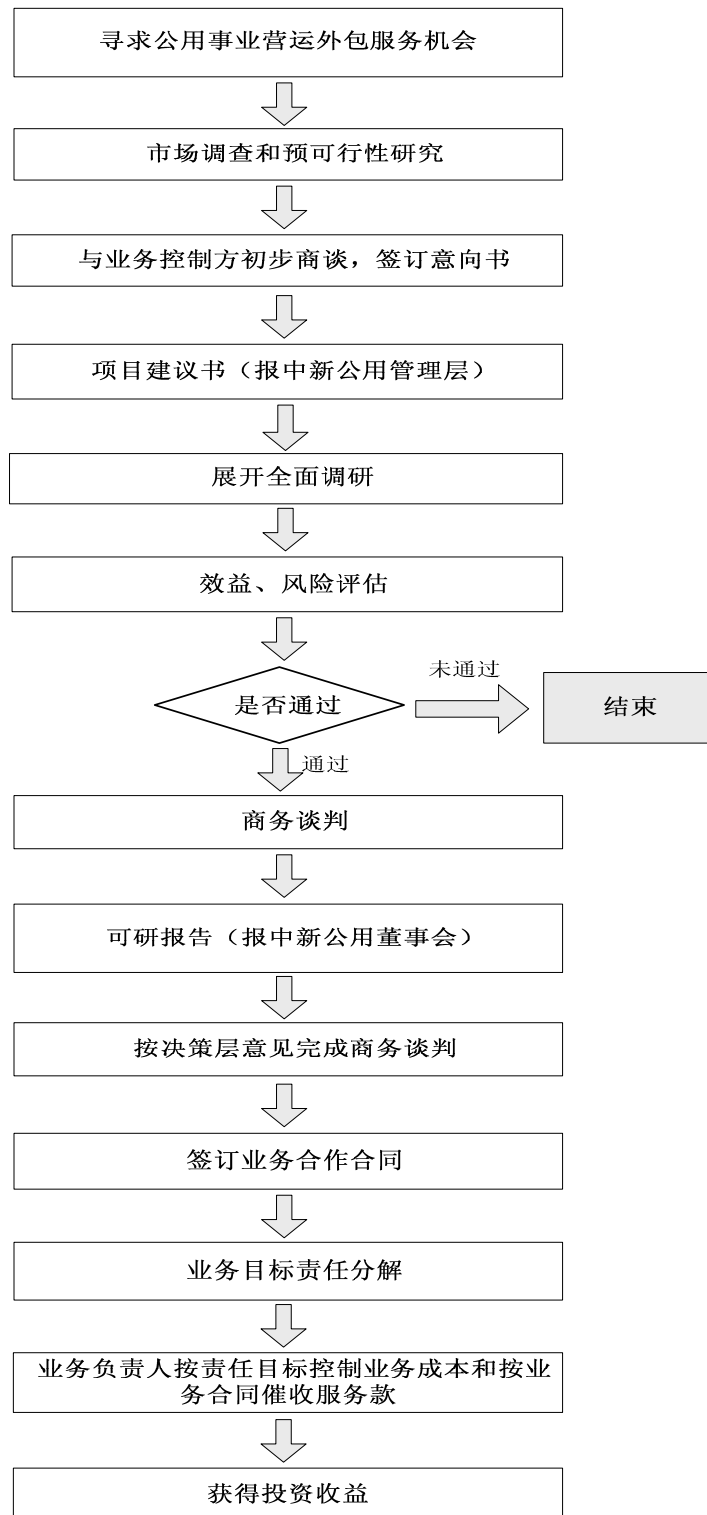
### **3、市政公用业务流程**

#### **（1）公用事业运营投资业务流程**

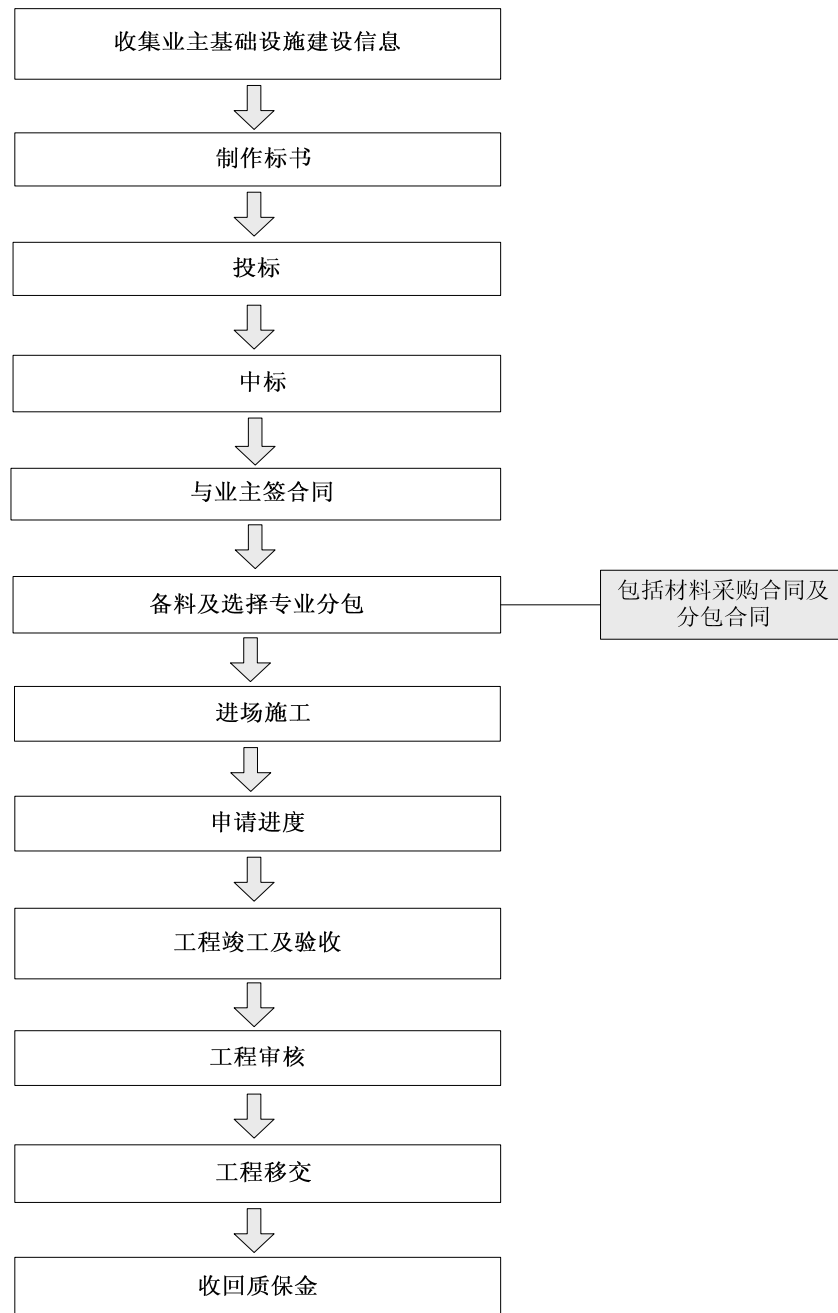




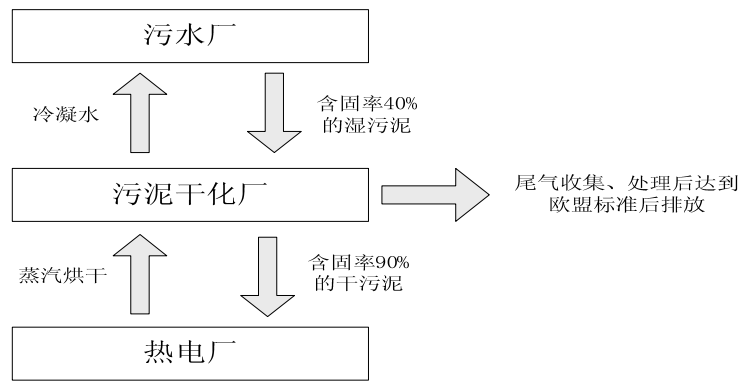
(2) 公用事业营运外包服务业务流程



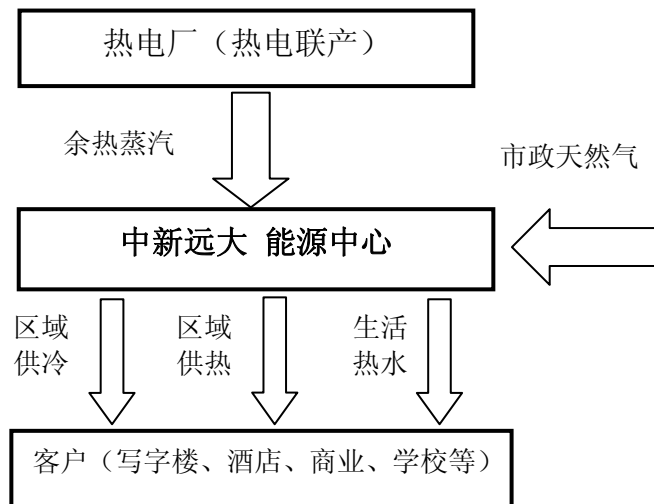
(3) 市政工程建设业务流程



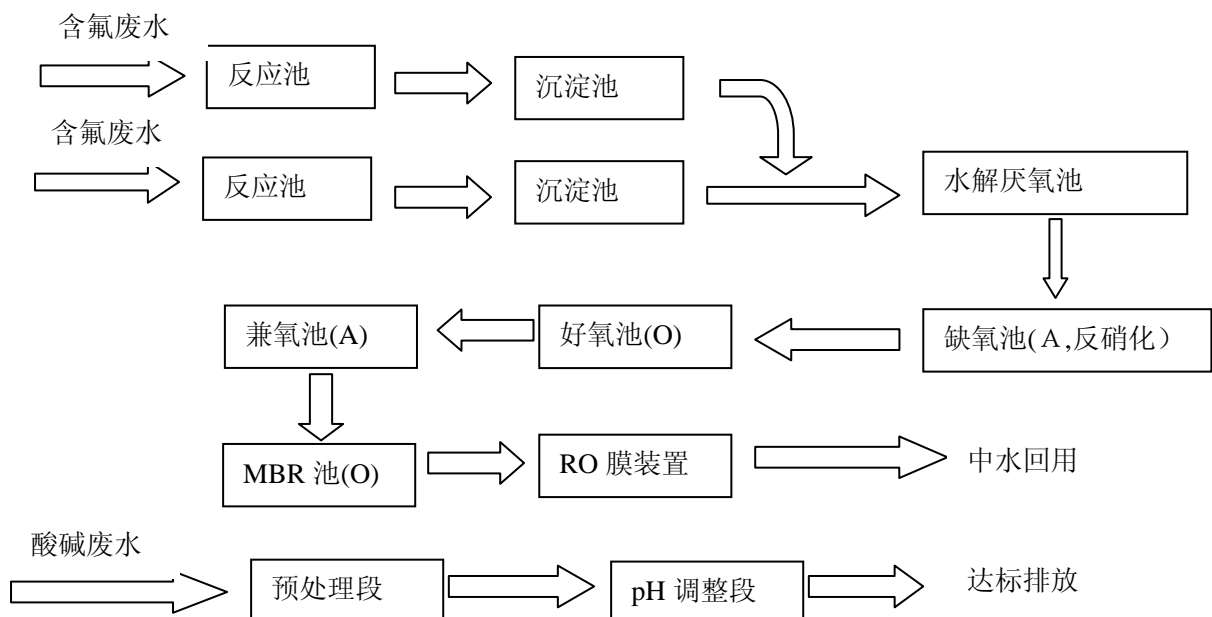
(4) 污泥处理业务流程



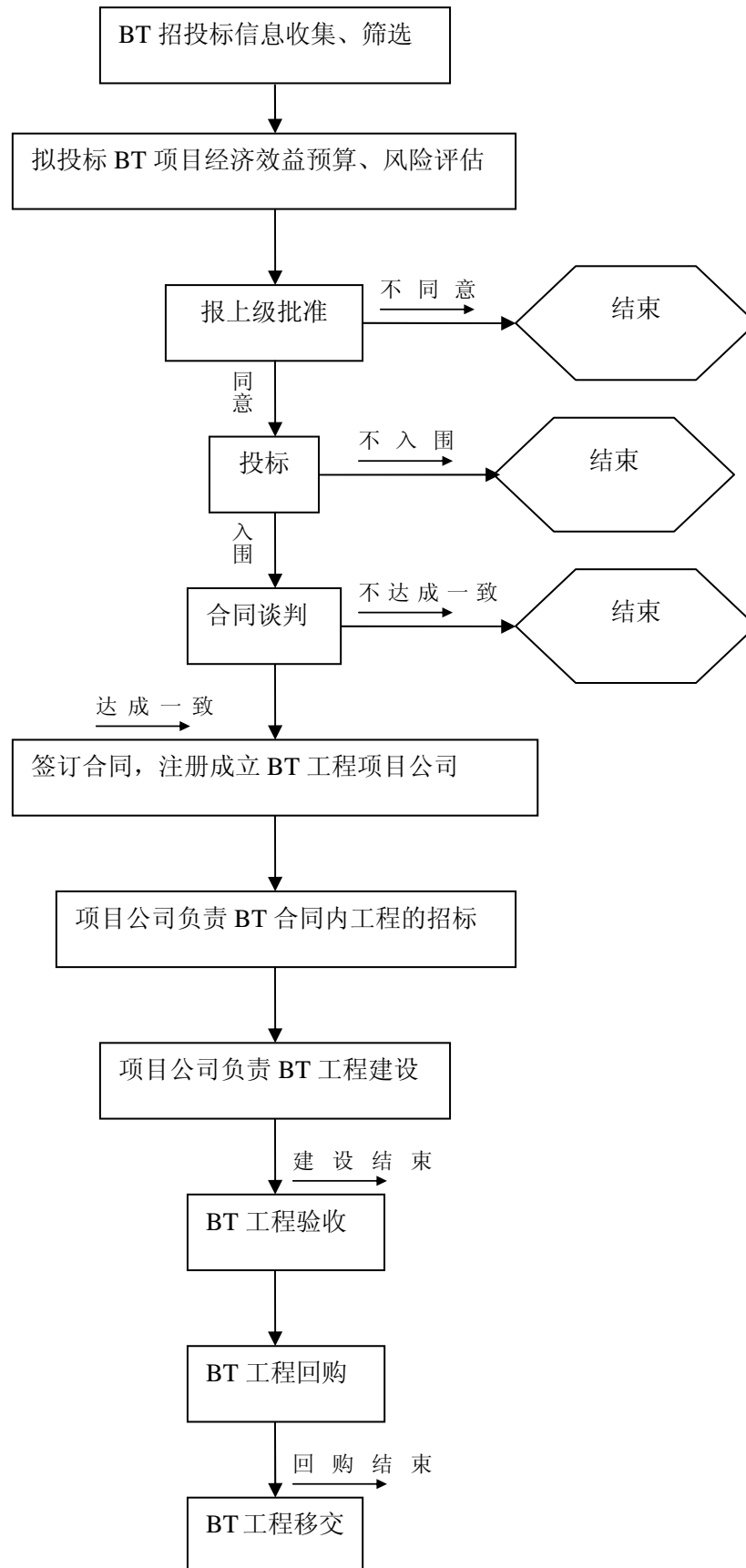
(5) 集中供冷供热



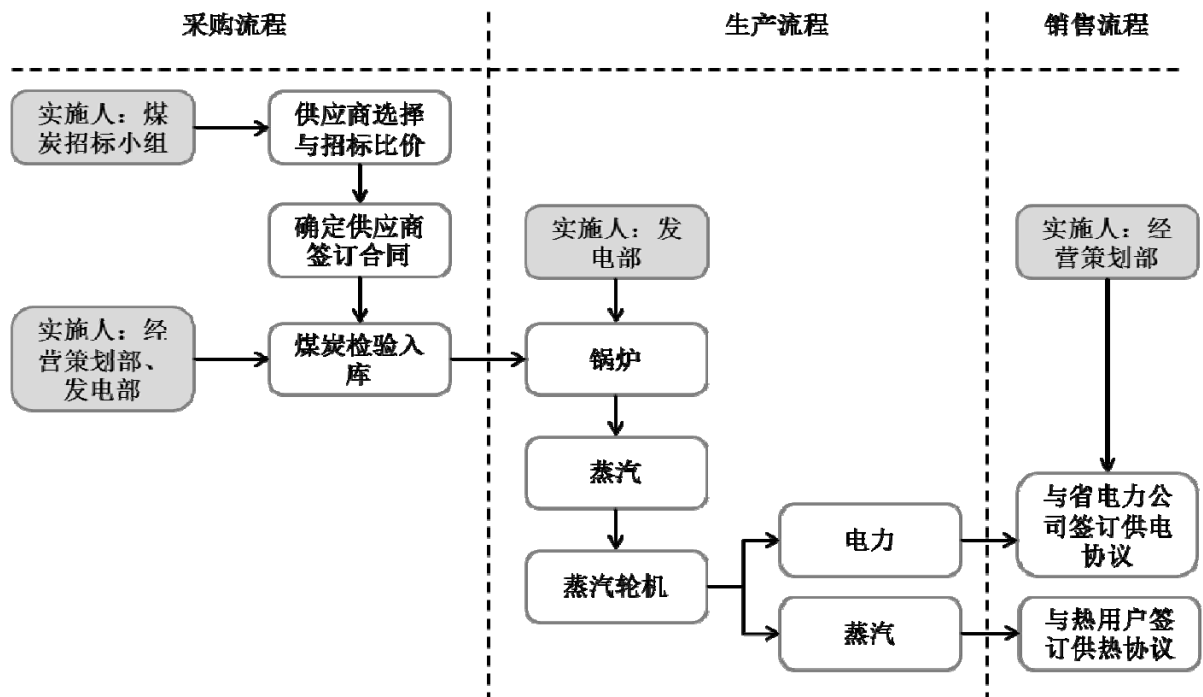
(6) 污水处理



(7) BT 工程

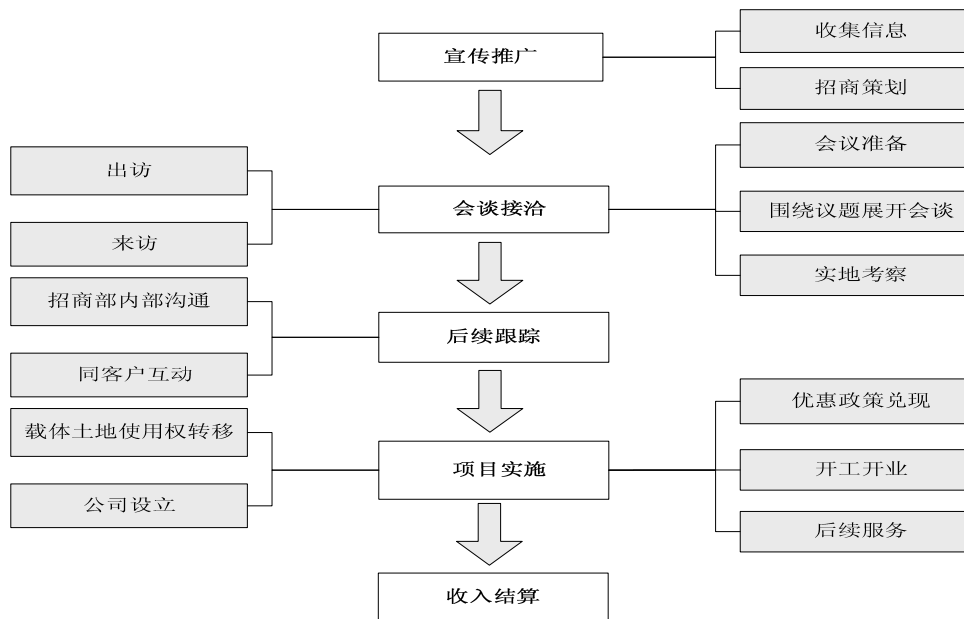


(8) 热电业务流程

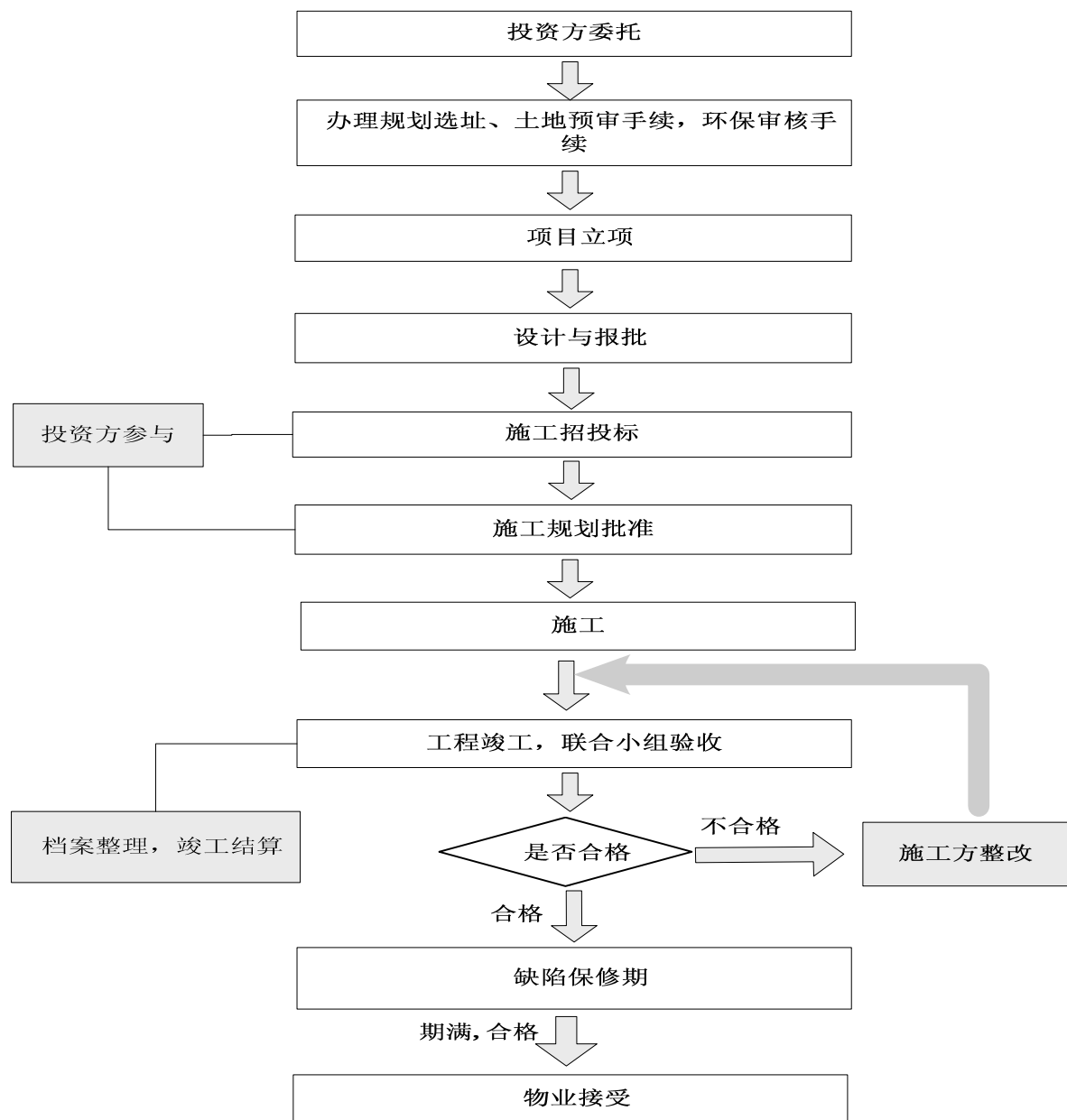


4、招商服务业务流程

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



### 5、工程项目管理业务流程



### （七）公司新型城镇化综合开发运营业务的项目管理

#### 1、设计单位、设计方案选择

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

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

## **2、施工单位的选择、管理和监督**

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

## **3、监理单位的选择**

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

# **（八）公司主要经营策略及市场推广**

## **1、市场定位及主要客户群体**

公司的主营业务为新型城镇化综合开发运营，集土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用及多元化服务于一体，目前的主要客户为当地政府、区域入驻企业和居民。

## **2、主要经营模式**

土地开发产品采取管委会协议委托开发的方式，房地产开发与经营采用自主开发、租售并举、边租边售的方式，其中：住宅开发采用公司自主开发并销售、自营房

产采取销售、出租后销售、租售结合等运营模式。市政工程采用委托建设和工程BT的方式，招商代理及工程咨询管理采取协议委托的方式。

### 3、销售模式

公司土地开发由政府委托公司进行，竣工后由土地储备中心进行出让并与公司按比例分成，或者按照成本加成模式确认收入。公司的住宅房地产直接销售给购房客户。自营房产项目采取销售、出租后销售、租售结合，其中：标准、定制厂房的租赁、出售直接由公司与园区企业签订租赁协议，定制厂房鼓励客户对定制厂房进行回购，并在合同中应明确回购条款、回购时点、回购价格或价格确定方法（市场价格是确定回购价格的重要依据）。市政工程建设合同由公司和园区开发企业直接签订，公司的招商代理业务及工程管理咨询业务由公司分别与园区管委会和地产公司协议约定。

### 4、营销策略

公司营销策略包括三部分：（1）各业务板块综合协同发展的营销策略。公司以土地开发及工业地销售方面的大量先期投入来带动园区工业的发展和投资环境的持续改善，促进园区地价增值并通过房地产开发经营间接获利；通过市政公用投入以获得稳定增长的投资收益并为工程建设、工程管理咨询业务带来新的业务来源；通过招商服务实现招商代理费及工业厂房收入的双重收益；通过多元化服务以获得增值收益并进一步促进园区综合环境的改善。（2）集中性策略。公司把营销目标的重点放在区内企业，利用自身在园区内的独特资源优势，争取成为园区内企业的首要服务提供者；（3）差异性策略。公司从竞争对手和市场空缺中寻找机会，凭借中新合作开发的品牌和经验，发挥自己作为新型城镇化综合开发商服务优势，通过差异化营销策略构筑进入壁垒，提高竞争对手的进入成本。

### 5、定价模式

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

房地产销售主要以地价和建安成本作为定价基础，综合考虑周边楼盘的价格、户型、朝向及公司的促销战略等因素进行定价。

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



## 6、采用的主要融资模式

公司目前开发项目的主要融资方式为银行贷款和自身经营利润再投入。

## 7、物业管理方式

公司目前开发的住宅、商业及工业房产主要由和乔物业提供物业管理服务。

## 8、开发项目的类型

公司开发的土地用于收储后招拍挂销售，住宅用于销售，开发的工业厂房、研发楼、写字楼及商业物业主要用于出租和出售。

# 五、公司主要固定资产和无形资产

## （一）固定资产

公司主要固定资产为房屋建筑物、固定资产装修、机器设备、运输工具及办公设备等。截至 2013 年 12 月 31 日，固定资产原值为 1,953,039,025.38 元，账面价值为 1,481,426,296.71 元，成新率为 75.85%。公司拥有的固定资产目前使用状态良好，具体情况如下：

单位：元

项目	固定资产原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率
房屋建筑物	974,657,910.80	140,075,340.19	-	834,582,570.61	85.63%
固定资产装修	129,041,468.91	66,528,155.02	-	62,513,313.89	48.44%
机器设备	758,639,519.40	209,755,660.13	4,335,809.11	544,548,050.16	71.78%
运输设备	32,688,994.62	21,055,824.78	-	11,633,169.84	35.59%
办公及其他设备	58,011,131.65	29,857,284.38	4,655.06	28,149,192.21	48.52%
<b>总计</b>	<b>1,953,039,025.38</b>	<b>467,272,264.50</b>	<b>4,340,464.17</b>	<b>1,481,426,296.71</b>	<b>75.85%</b>

固定资产中房屋建筑物共 29 项，面积为 121,393.66 平方米。明细如下：

序号	所有者	房产权证号	房屋坐落	面积 (M <sup>2</sup> )
1	发行人	苏房权证园字第 00277423 号	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1701 室	2,785
2	发行人	苏房权证园字第 00277429 号	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1801 室	2,785
3	发行人	苏房权证园字第 00277430 号	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1901 室	2,775
4	中新公用	苏房权证园字第 00240758 号	苏州工业园区苏虹中路 389 号	9,947
5	中新公用	苏房权证园字第 00235649 号	金鸡湖路 88 号 1 幢 201 室	688
6	市政工程	苏房权证园字第 00346858 号	苏州工业园区胜浦路银胜路 115 号	8,165
7	东吴热电	苏房权证园字第 00361787 号	苏州工业园区娄葑镇朝前工业区	29,642

序号	所有者	房产权证号	房屋坐落	面积 (M <sup>2</sup> )
8	中法环境	苏房权证园字第 00405529 号	苏州工业园区娄葑东南区金堰路东	6,407
9	市政工程	宿产权证苏宿园字第 00000174 号	苏宿工业园区通达大道 19 号建屋星城 32 幢 302 室	175
10	市政工程	宿产权证苏宿园字第 00000175 号	苏宿工业园区通达大道 19 号建屋星城 34 幢 301 室	146
11	市政工程	宿产权证苏宿园字第 00000173 号	苏宿工业园区通达大道 19 号建屋星城 34 幢 302 室	146
12	中新置地	房权证园字第 00480126 号	月亮湾路 8 号喜月商务广场 2 幢 101 室	34,971.73
13	和顺商业	产权证正在办理之中	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 30 幢	5,794.28
14	张家港置地	产权证手续正在办理中	张家港市国泰南路 1 号商业楼 3-4 楼	1,264
15	和乔物业	苏房权证园字第 00450261 号	苏州工业园区星州街 2 号 297-308	752
16	和乔物业	苏房权证园字第 00450260 号	苏州工业园区星州街 2 号 297-309	198
17	和乔物业	苏房权证园字第 00450257 号	苏州工业园区星州街 2 号 297-305	287
18	和乔物业	苏房权证园字第 00450258 号	苏州工业园区星州街 2 号 297-306	143
19	和乔物业	苏房权证园字第 00450259 号	苏州工业园区星州街 2 号 297-307	158
20	和乔物业	苏房权证园字第 00450254 号	苏州工业园区星州街 2 号 297-303	117
21	和乔物业	苏房权证园字第 00450245 号	苏州工业园区星州街 2 号 297-125	148
22	和乔物业	苏房权证园字第 00450247 号	苏州工业园区星州街 2 号 297-126	148
23	和乔物业	苏房权证园字第 00450249 号	苏州工业园区星州街 2 号 297-127	186
24	和乔物业	苏房权证园字第 00450251 号	苏州工业园区星州街 2 号 297-128	466
25	和乔物业	苏房权证园字第 00410045 号	苏州工业园区星湖街 833 号荣域花园 2 幢 505 室	142.76
26	和乔物业	苏房权证园字第 00410041 号	苏州工业园区星湖街 833 号荣域花园 3 幢 308 室	138.28
27	和乔物业	苏房权证园字第 00410038 号	苏州工业园区星湖街 833 号荣域花园 3 幢 408 室	138.28
28	和乔物业	苏房权证园字第 00410028 号	苏州工业园区星湖街 833 号荣域花园 6 幢 204 室	142.84
29	中新能源	苏房权证园字第 00492038 号	苏州工业园区创苑路 399 号	12,537.49
	<b>总计</b>	-	-	<b>121,393.66</b>

## （二）投资性房地产

本公司的投资性房地产主要为工业厂房、研发楼、写字楼及商业物业等，共 59 项，其中，房屋面积为 1,293,479.53 平方米，土地使用权面积为 1,588,313.03 平方米。截至 2013 年 12 月 31 日，公司投资性房地产账面原值为 326,092.67 万元，净值为 238,869.05 万元。

序号	所有者	项目	房产权证号	房屋坐落	面积 (M <sup>2</sup> )	土地产权证号	土地性质	使用权类型及年限	面积 (M <sup>2</sup> )
1	发行人	出口加工区 A 区物流仓库	苏房权证园区字第 00280259 号	苏州工业园区苏虹中路 200 号	8,734.29	苏工园国用(2009)第 00128 号	仓储用地	出让, 2055 年 6 月 28 日	12,920.14
2	发行人	大世英提尔	苏房权证园区字第 00423054 号	苏州工业园区胜浦镇瑞慈巷 5 号	9,061.39	苏工园国用(2009)第 00132 号	工业用地	出让, 2056.12.30	31,496.49
3	发行人	苏拉厂房	苏房权证园区字第 00280258 号	苏州工业园区白榆路 35 号	15,378.39	苏工园国用(2009)第 00129 号	工业用地	出让, 2046.12.31	29,132.92
4	发行人	现代工业坊一期	苏房权证园区字第 00280684 号	苏州工业园区胜浦镇兴浦路 333 号	108,004.90	苏工园国用(2009)第 00124 号	工业用地	出让, 2055.08.29	122,640.06
5	发行人	中新科技城标准厂房一期	苏房权证园区字第 00280687 号	苏州工业园区唯亭镇展业路 8 号	45,536.59	苏工园国用(2009)第 00133 号	工业用地	出让, 2056.12.30	45,963.09
6	发行人	中新科技城综合服务楼	苏房权证园区字第 00280686 号	苏州工业园区唯亭镇展业路 18 号	79,985.36	苏工园国用(2009)第 00130 号	科研设计用地	出让, 2056.12.30	53,782.48
7	发行人		苏房权证园区字第 00349462 号	苏州工业园区唯亭镇展业路 16 号	22,639.72	苏工园国用(2010)第 00183 号	科研设计用地	出让, 2056.12.30	23,410.93
8	发行人	老国际学校	苏房权证园区字第 00280672 号	苏州工业园区星汉街 82 号	11,258.58	苏国用(2009)字第 00138 号	教育用地	出让, 2046 年 12 月 31 日	20,356.57
9	发行人	汀兰家园一期	苏房权证园区字第 00450623 号	苏州工业园区星龙街 515 号 1 幢	12,309.53	苏工园国用(2012)第 70426 号	城镇住宅用地	出让, 2078 年 7 月 23 日	2,587.76
10	发行人		苏房权证园区字第 00450639 号	苏州工业园区星龙街 515 号 2 幢	5,455.22	苏工园国用(2012)第 70440 号	城镇住宅用地	出让, 2078 年 7 月 23 日	1,125.10
11	发行人		苏房权证园区字第 00472650 号	苏州工业园区星龙街 515 号 3 幢	5,455.22	苏工园国用(2012)第 76724 号	城镇住宅用地	出让, 2078 年 7 月 23 日	1,125.10
12	发行人		苏房权证园区字第 00472651 号	苏州工业园区星龙街 515 号 4 幢	12,309.53	苏工园国用(2012)第 76725 号	城镇住宅用地	出让, 2078 年 7 月 23 日	2,579.99
13	发行人		苏房权证园区字第 00473000 号	苏州工业园区星龙街 515 号 5 幢	12,777.76	苏工园国用(2013)第 00184 号	商服、城镇住宅用地	出让, 商服 2048 年 7 月 23 日, 城镇住宅 2078 年 7 月 23 日	2,402.01
14	发行人		苏房权证园区字第 00473005 号	苏州工业园区星龙街 515 号 6 幢	12,632.48	苏工园国用(2013)第 00189 号	商服、城镇住宅用地	出让, 商服 2048 年 7 月 23 日, 城镇住宅 2078 年 7 月 23 日	2,374.70

序号	所有者	项目	房产权证号	房屋坐落	面积 (M <sup>2</sup> )	土地产权证号	土地性质	使用权类型及年限	面积 (M <sup>2</sup> )
15	发行人		苏房权证园区字第00473006号	苏州工业园区星龙街515号7幢	12,895.76	苏工园国用(2013)第00190号	商服、城镇住宅用地	出让, 商服 2048年7月23日, 城镇住宅 2078年7月23日	2,424.20
16	发行人		苏房权证园区字第00473007号	苏州工业园区星龙街515号8幢	13,079.81	苏工园国用(2013)第00191号	商服、城镇住宅用地	出让, 商服 2048年7月23日, 城镇住宅 2078年7月23日	2,458.79
17	发行人	出口加工区B区厂房	苏房权证园区字第00374287号	苏州工业园区胜浦镇启明路1号	69,528.61	苏工园国用(2009)第00127号	工业用地	出让, 2055年7月7日	111,356.18
18	发行人	人才公寓(翡翠公寓)	苏房权证园区字第00408037号	苏州工业园区展业路28号翡翠湖公寓	44,530.39	苏工园国用(2009)第00136号	城镇住宅用地	出让, 2078年7月20日	20,679.77
19	发行人	新兴产业工业坊	苏房权证园区字第00453229号	苏州工业园区杏林街78号	59,712.63	苏工园国用(2010)第00286号	工业用地	出让, 2060年10月12日	119,736.50
20	发行人	中新科技城标准厂房三期	苏房权证园区字第00522246号	苏州工业园区娄阳路6号	13,464.44	苏工园国用(2013)第90891号	工业用地	出让, 2060年10月12日	16,531.90
21	发行人	新国际学校	苏房权证园区字第00280239号	苏州工业园区钟南街208号	48,563.30	苏工园国用(2009)第00122号	教育用地	出让, 2054年10月27日	140,309.36
22	发行人	基美厂房	苏房权证园区字第00314338号	苏州工业园区港田路38号	21,657.77	苏工园国用(2009)第00134号	工业用地	出让, 2056年12月30日	35,826.70
23	发行人	中新科技城标准厂房二期	苏房权证园区字第00357020号	苏州工业园区唯亭镇科智路1号	33,477.96	苏工园国用(2009)第00137号	工业用地	出让, 2058年7月30日	62,550.87
24	市政工程	胜浦4号房	苏房权证园区字第00132595号	苏州工业园区胜浦路银胜路115号	2,424.08	苏工园国用(2006)第00057号	工业用地	出让, 2052年9月22日	35,174.99
25	中新置地	苏春工业坊	苏房权证园区字第00041597号	苏州工业园区星龙街428号	193,000.51	苏工园国用(2002)字第67号	工业用地	出让, 2052年9月4日	296,756.28
26	中新置地		苏房权证园区字第20040083号	苏州工业园区星龙街428号	113,221.92	苏工园国用(2002)字第53号	工业用地	出让, 2052年8月22日	205,717.48
27	中新置地	苏虹工业坊	苏房权证园区字第20020059号	苏虹西路81号	13,296.5	苏工园国用(2001)第36	工业用地	出让, 2046年12月31日	26,357.00
28	中新置地	湖左岸售楼处(彩蝶轩)	苏房权证园区字第00139909号	苏州工业园区星汉街108号会所	1592.4	苏工园国用(2006)第0147号	住宅用地	出让, 2066年12月31日	1,484.40
29	中新置地	顺达广场	地下建筑, 无房产证	娄葑东区星湖街东, 东景路北	3,168.16	地下建筑故未办理土地证	-	-	-
30	中新置地	左岸商业街	土地租赁取得, 无房产证(注1)	苏惠路北, 星兰街西	17,677.43	租赁土地故未办理土地证	-	-	-

序号	所有者	项目	房产证号	房屋坐落	面积 (M <sup>2</sup> )	土地产权证号	土地性质	使用权类型及年限	面积 (M <sup>2</sup> )
31	中新置地		土地租赁取得, 无房产证 (注1)	苏惠路北, 星兰街东	18,547.73	租赁土地故未办理土地证	-	-	-
32	中新置地	青年公社	苏房权证园区字第00238491号	苏州工业园区钟园路1号青年公社1幢	17,293.08	苏工园国用(2008)第01092号	商服及住宅用地	出让, 商服2048年7月23日, 住宅2078年7月23日	119,608.49
33	中新置地		苏房权证园区字第00238490号	苏州工业园区钟园路1号青年公社2幢	16,806.54				
34	中新置地		苏房权证园区字第00238489号	苏州工业园区钟园路1号青年公社3幢	16,310.3				
35	中新置地		苏房权证园区字第00238488号	苏州工业园区钟园路1号青年公社5幢	14,973.14				
36	中新置地		苏房权证园区字第00238487号	苏州工业园区钟园路1号青年公社6幢	14,973.14				
37	中新置地		苏房权证园区字第00238486号	苏州工业园区钟园路1号青年公社7幢	16,312.21				
38	中新置地		苏房权证园区字第00238485号	苏州工业园区钟园路1号青年公社8幢	17,531.81				
39	中新置地		苏房权证园区字第00238483号	苏州工业园区钟园路1号青年公社9幢	16,608.87				
40	中新置地		苏房权证园区字第00238434号	苏州工业园区钟园路1号青年公社10幢	2,717.66				
41	中新置地		苏房权证园区字第00238492号	苏州工业园区钟园路1号青年公社11幢	8,069.17				
42	中新置地		苏房权证园区字第00238482号	苏州工业园区钟园路1号青年公社12幢	7,088.07				
43	中新置地		苏房权证园区字第00238470号	苏州工业园区钟园路1号青年公社15幢	9,727.37				
44	中新置地		苏房权证园区字第00238479号	苏州工业园区钟园路1号青年公社16幢	10,976.29				
45	中新置地		苏房权证园区字第00238477号	苏州工业园区钟园路1号青年公社17幢	10,945.83				
46	中新置地		苏房权证园区字第00238476号	苏州工业园区钟园路1号青年公社18幢	9,696.91				
47	中新置地	苏房权证园区字第00238475号	苏州工业园区钟园路1号青年公社19幢	7,053.45					

序号	所有者	项目	房产证号	房屋坐落	面积 (M <sup>2</sup> )	土地产权证号	土地性质	使用权类型及年限	面积 (M <sup>2</sup> )
48	中新置地	金墅国际幼儿园	产权证正在办理中	苏州工业园区机场路以南、星港街以东	4,532.05	-	-	-	-
49	和顺商业	水巷邻里	苏房权证园字第00306749号	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里22-1幢	3,668.21	苏工园国用(2009)第66001号	其他商服用地	出让, 2046年7月11日	1,446.64
50	和顺商业		苏房权证园字第00306754号	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里22-2幢	3,320.89	苏工园国用(2009)第66006号	其他商服用地	出让, 2046年7月11日	1,293.68
51	和顺商业		苏房权证园字第00306756号	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里23幢	1,100.82	苏工园国用(2009)第66008号	其他商服用地	出让, 2046年7月11日	813.51
52	和顺商业		苏房权证园字第00306757号	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里24幢	1,577.93	苏工园国用(2009)第66009号	其他商服用地	出让, 2046年7月11日	832.25
53	和顺商业		苏房权证园字第00306758号	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里25-1幢	657.01	苏工园国用(2009)第66010号	其他商服用地	出让, 2046年7月11日	481.12
54	和顺商业		苏房权证园字第00306870号	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里25-2幢	629.38	苏工园国用(2009)第66122号	其他商服用地	出让, 2046年7月11日	464.22
55	和顺商业		苏房权证园字第00306727号	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里17幢	2,867.5	苏工园国用(2009)第65979号	其他商服用地	出让, 2046年7月11日	1543.9
56	和顺商业		苏房权证园字第00306728号	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里18幢	2,541.78	苏工园国用(2009)第65980号	其他商服用地	出让, 2046年7月11日	1,106.99
57	和顺商业		苏房权证园字第00306731号	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里20幢	1,305.20	苏工园国用(2009)第65983号	其他商服用地	出让, 2046年7月11日	712.13
58	和顺商业		苏房权证园字第00290677号	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里B区	31,492.17	苏工园国用(2009)第00182号	其他商服用地	出让, 2046年7月11日	30,748.34
59	张家港置地		置地甲江南	产权证正在办理中	张家港市国泰南路1号商业楼1-2楼	1,324.39	产权证正在办理中	其他商服用地	出让

注1：左岸商业街系园区管委会委托中新置地建设的临时性商业街，中新置地与园区管委会签署了为期十年的土地租赁合同（2004年10月至2014年10月），2014年10月租赁到期后将办理土地续签手续，故未办理房产证。同时，经园区管委会确认，左岸商业街一、二期临时商业街项目的用地、立项、规划、竣工验收等建设、竣工手续齐全。

### （三）无形资产

本公司目前拥有的无形资产主要是土地使用权和办公、财务软件。截至 2013 年 12 月 31 日，土地使用权账面净值为 13,608.62 万元。

序号	土地证号	使用权人	土地坐落	用途	使用权类型及年限	面积(M <sup>2</sup> )
1	苏工园国用(2009)第 00214 号	和顺商业	苏州工业园区垂柳巷北	其他商服用地	出让, 2046 年 7 月 11 日	35415.99
2	苏工园国用(2008)第 01108 号	中新公用	苏虹中路南 72037 号地块	公共基础设施用地	出让, 2053 年 8 月 7 日	6,477.92
3	苏工园国用(2008)第 26818 号		金鸡湖路 88 号 1 幢 201 室	商业服务业	出让, 2036 年 12 月 31 日	92.66
4	苏工园国用(2010)第 195 号	市政工程	园区胜浦镇苏胜路北	工业用地	出让, 2052 年 9 月 22 日	35,174.99
6	苏工园国用(2009)第 00116 号	中新集团	苏州工业园区苏嘉杭高速路东	交通运输、公共设施、公共建筑	出让, 2046 年 12 月 31 日	2,081,138.6
7	苏工园国用(2009)第 00117 号	中新集团	苏州工业园区星港街东、娄江南	工业用地	出让, 2047 年 12 月 31 日	165,949.98
8	苏工园国用(2009)第 00118 号	中新集团	苏州工业园区华池街东、娄江南	工业用地	出让, 2047 年 12 月 31 日	183,255.58
9	苏工园国用(2009)第 00119 号	中新集团	苏州工业园区娄江南	工业用地	出让, 2047 年 12 月 31 日	67,808.88
10	苏工园国用(2009)第 00120 号	中新集团	苏州工业园区沈浒路北	工业用地	出让, 2047 年 12 月 31 日	108,898.99
11	苏工园国用(2010)第 279 号	中法环境	苏州工业园区娄葑东南区金堰路东	工业用地	出让, 2056 年 2 月 29 日	12,697.19
12	苏工园国用(2011)第 00110 号	中新环技	苏州工业园区凤里街东、方洲路北	公共设施用地	划拨	95,911.11
13	苏工园国用(2013)第 07279 号	中新置地	苏州工业园区月亮湾路 8 号喜月广场 2 幢 101 室	住宿餐饮/城镇住宅用地	出让, 2049 年 8 月 13 日	5,256.36
14	苏宿园国用(2011)第 123 号	市政工程	苏宿工业园区通达大道 19 号建屋星城 34 幢 302 室	住宅用地	出让, 2078 年 5 月 28 日	53.28
15	苏宿园国用(2011)第 124 号	市政工程	苏宿工业园区通达大道 19 号明日星城 34 幢 301 室	住宅用地	出让, 2078 年 5 月 28 日	52.34
16	苏宿园国用(2011)第 122 号	市政工程	苏宿工业园区通达大道 19 号明日星城 34 幢 302 室	住宅用地	出让, 2078 年 5 月 28 日	52.34

序号	土地证号	使用权人	土地坐落	用途	使用权类型及年限	面积(M <sup>2</sup> )
17	苏工园国用(2013)第00034号	中新能源	苏州工业园区创苑路南、星湖街西	公共设施用地	划拨	9,897.44
18	苏工园国用(2010)第00047号	华园恒升	苏州工业园区葑亭大道南	城镇住宅、商服用地	出让, 其中: 城镇住宅: 2078年12月19日, 商服用地: 2048年12月19日	105,840.98
19	苏工园国用(2010)第00280号	东吴热电	苏州工业园娄葑东南金堰路东	工业用地	出让, 2056年12月29日	153,920.12

本公司购买的软件包括金蝶财务软件及其他办公软件, 截至2013年12月31日软件的账面净值为1,028.89万元。

#### (四) 商标

本公司已经持有的注册商标为:

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1	CSSD	第4889821号	第39类	2009.5.21~2019.5.20
2		第4889822号	第38类	2009.5.7~2019.5.6
3		第4889823号	第37类	2009.5.14~2019.5.13
4		第4889824号	第36类	2009.9.28~2019.9.27
5		第4889825号	第35类	2009.7.14~2019.7.13
6		第4890805号	第45类	2009.5.14~2019.5.13
7		第4890806号	第40类	2009.9.28~2019.9.27
8		第4890807号	第41类	2009.9.28~2019.9.27
9		第4890808号	第42类	2009.9.28~2019.9.27
10		第4890809号	第43类	2009.9.28~2019.9.27
11		第4890810号	第44类	2009.9.28~2019.9.27
12		第5050540号	第22类	2009.12.21~2019.12.20
13		第5050464号	第36类	2009.12.28~2019.12.27
14		第5050468号	第40类	2009.12.28~2019.12.27
15		第5050477号	第43类	2009.12.28~2019.12.27
16		第5050478号	第44类	2009.12.28~2019.12.27
17	中新园区	第7518398号	第22类	2011.6.28~2021.6.27
18		第7512810号	第40类	2011.6.14~2021.6.13
19		第7515235号	第31类	2011.6.14~2021.6.13
20		第7518432号	第21类	2011.4.28~2021.4.27
21		第7515125号	第35类	2011.3.14~2021.3.13
22		第7512837号	第39类	2011.11.21~2021.11.20




序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期	
23		第4890291号	第42类	2009.9.28~2019.9.27	
24		第4890292号	第43类	2009.5.14~2019.5.13	
25		第4890293号	第44类	2009.9.28~2019.9.27	
26		第4890294号	第45类	2009.5.14~2019.5.13	
27		第4809841号	第41类	2009.9.28~2019.9.27	
28		第4890842号	第40类	2009.5.21~2019.5.20	
29		第4890843号	第39类	2009.3.7~2019.3.6	
30		第4890845号	第36类	2009.9.28~2019.9.27	
31		第4890846号	第37类	2009.9.28~2019.9.27	
32		第4890847号	第35类	2009.5.21~2019.5.20	
33		中新联合	第4889837号	第45类	2009.5.14~2019.5.13
34			第4889838号	第44类	2009.9.28~2019.9.27
35	第4889839号		第43类	2009.5.14~2019.5.13	
36	第4889840号		第42类	2009.9.28~2019.9.27	
37	第4890281号		第41类		
38	第4890295号		第35类	2009.5.21~2019.5.20	
39	第4890296号		第36类	2009.9.28~2019.9.27	
40	第4890297号		第37类	2009.9.28~2019.9.27	
41	第4890299号		第39类	2009.3.7~2019.3.6	
42	第4890300号		第40类	2009.7.28~2019.7.27	
43	中新天地	第4889826号	第45类	2009.5.14~2019.5.13	
44		第4889827号	第44类	2009.9.28~2019.9.27	
45		第4889828号	第43类	2009.5.14~2019.5.13	
46		第4889829号	第42类	2009.9.28~2019.9.27	
47		第4889830号	第41类	2009.9.28~2019.9.27	
48		第4889831号	第40类	2009.5.7~2019.5.6	
49		第4889832号	第39类	2009.3.7~2019.3.6	
50		第4889834号	第37类	2009.9.28~2019.9.27	
51		第4889835号	第36类	2009.9.28~2019.9.27	
52		第4889836号	第35类	2009.7.14~2019.7.13	
53		第5050929号	第10类	2008.12.7~2018.12.6	
54		第5050930号	第9类	2009.2.21~2019.2.20	
55		第5050931号	第8类	2008.12.7~2018.12.6	
56		第5050933号	第6类	2009.2.21~2019.2.20	
57		第5050934号	第4类	2009.5.7~2019.5.6	
58		第5050935号	第5类	2009.5.7~2019.5.6	
59		第5050936号	第3类	2009.6.21~2019.6.20	
60		第5050937号	第1类	2009.5.7~2019.5.6	
61		第5050938号	第2类	2009.5.7~2019.5.6	
62		第5050551号	第13类	2008.11.28~2018.11.27	
63		第5050552号	第14类	2009.4.21~2019.4.20	

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期	
64		第5050553号	第15类	2009.4.14~2019.4.13	
65		第5050554号	第16类	2009.4.28~2019.4.27	
66		第5050555号	第17类	2009.6.21~2019.6.20	
67		第5050556号	第18类	2009.7.7~2019.7.6	
68		第5050557号	第19类	2009.6.21~2019.6.20	
69		第5050558号	第20类	2009.4.21~2019.4.20	
70		第5050539号	第21类	2009.4.28~2019.4.27	
71		第5050541号	第23类	2009.5.14~2019.5.13	
72		第5050542号	第24类	2009.10.28~2019.10.27	
73		第5050545号	第27类	2009.5.14~2019.5.13	
74		第5050546号	第28类	2009.10.7~2019.10.6	
75		第5050547号	第29类	2008.10.28~2018.10.27	
76		第5050548号	第30类	2008.10.28~2018.10.27	
77		第5050459号	第31类	2008.10.28~2018.10.27	
78		第5050460号	第32类	2008.10.28~2018.10.27	
79		第5050461号	第33类	2008.10.28~2018.10.27	
80		第5050462号	第34类	2009.4.21~2019.4.20	
81		第5050465号	第37类	2009.8.21~2019.8.20	
82		第5050466号	第38类	2009.8.21~2019.8.20	
83		第5050475号	第41类	2009.10.7~2019.10.6	
84		第5050476号	第41类	2009.10.7~2019.10.6	
85		第5050521号	第45类	2009.7.7~2019.7.6	
86		第7518376号	第24类	2011.6.28~2021.6.27	
87		 中新集团	第7512795号	第41类	2012.5.14~2022.5.13
88			第7515303号	第28类	2012.2.14~2022.2.13
89			第7518363号	第25类	2013.7.14~2023.7.13
90	中新集团	第7523145号	第37类	2012.3.14~2022.3.13	
91		第6991652号	第5类	2010.11.14~2020.11.13	
92		第6991666号	第8类	2010.9.21~2020.9.20	
93		第6991668号	第9类	2010.11.7~2020.11.6	
94		第6991675号	第12类	2010.7.14~2020.7.13	
95		第6991679号	第13类	2010.11.7~2020.11.6	
96		第6991737号	第37类	2011.02.14~2021.02.13	
97		第6991721号	第30类	2010.12.21~2020.12.20	
98		第6991695号	第18类	2011.01.21~2021.01.20	
99		第6991699号	第19类	2012.8.28~2022.8.27	
100		第6991703号	第20类	2010.9.28~2020.9.27	
101		第6991711号	第24类	2011.01.21~2021.01.20	

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
102		第6991714号	第24类	2011.01.21~2021.01.20
103		第6991742号	第40类	2011.01.21~2021.01.20
104		第6991707号	第22类	2011.01.21~2021.01.20
105		第6991744号	第42类	2011.4.21~2021.4.20
106		第6991743号	第41类	2011.4.21~2021.4.20
107		第6991750号	第44类	2010.9.28~2020.9.27
108		第6991717号	第28类	2011.11.28~2021.11.27
109		第6991712号	第25类	2011.3.7~2021.3.6

中新置地已经持有的注册商标为：


序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 3799954 号	第 37 类	2006.3.7~2016.3.6
2		第 3799922 号	第 36 类	2006.3.7~2016.3.6
3	中新置地	第 3799921 号	第 37 类	2006.3.7~2016.3.6
4		第 3799923 号	第 36 类	2006.3.7~2016.3.6
5		第 4951570 号	第 1 类	2009.2.14~2019.2.13
6		第 4951569 号	第 2 类	2009.2.14~2019.2.13
7		第 4951568 号	第 3 类	2009.4.28~2019.4.27
8		第 4951567 号	第 4 类	2009.2.14~2019.2.13
9		第 4951566 号	第 5 类	2009.2.14~2019.2.13
10		第 4951565 号	第 6 类	2008.9.21~2018.9.20
11		第 4951564 号	第 7 类	2008.9.21~2018.9.20
12		第 4951562 号	第 8 类	2008.9.21~2018.9.20
13		第 4951561 号	第 9 类	2008.9.21~2018.9.20
14		第 4951560 号	第 10 类	2008.9.21~2018.9.20
15		第 4951559 号	第 11 类	2008.9.21~2018.9.20
16		第 4951558 号	第 12 类	2008.9.21~2018.9.20
17		第 4951557 号	第 13 类	2008.9.21~2018.9.20
18		第 4951556 号	第 14 类	2009.1.28~2019.1.27
19		第 4951555 号	第 15 类	2009.1.28~2019.1.27
20		第 4951554 号	第 16 类	2009.1.28~2019.1.27
21		第 4951552 号	第 17 类	2009.4.28~2019.4.27
22		第 4951551 号	第 18 类	2009.5.21~2019.5.20
23		第 4951550 号	第 19 类	2009.4.28~2019.4.27
24		第 4951549 号	第 20 类	2009.1.28~2019.1.27
25		第 4951548 号	第 21 类	2009.1.28~2019.1.27
26		第 4951547 号	第 22 类	2009.5.14~2019.5.13
27		第 4951546 号	第 23 类	2009.4.28~2019.4.27
28		第 4951545 号	第 24 类	2009.4.28~2019.4.27



29		第 4951544 号	第 25 类	2009.5.14~2019.5.13
30		第 4951542 号	第 26 类	2009.5.21~2019.5.20
31		第 4951541 号	第 27 类	2009.4.28~2019.4.27
32		第 4951540 号	第 28 类	2009.5.21~2019.5.20
33		第 4951539 号	第 29 类	2008.8.14~2018.8.13
34		第 4951538 号	第 30 类	2008.8.14~2018.8.13
35		第 4951537 号	第 31 类	2008.8.14~2018.8.13
36		第 4951536 号	第 32 类	2008.8.14~2018.8.13
37		第 4951535 号	第 33 类	2008.8.14~2018.8.13
38		第 4951534 号	第 34 类	2008.8.14~2018.8.13
39		第 4951483 号	第 36 类	2009.10.7~2019.10.7
40		第 4951482 号	第 37 类	2009.5.28~2019.5.27
41		第 4951479 号	第 36 类	2009.5.28~2019.5.27
42		第 4951478 号	第 37 类	2009.5.28~2019.5.27
43		第 4951477 号	第 36 类	2009.5.28~2019.5.27
44		第 4951476 号	第 37 类	2009.5.28~2019.5.27
45		第 4951475 号	第 36 类	2009.5.28~2019.5.27
46		第 4951474 号	第 37 类	2009.5.28~2019.5.27
47		第 5026591 号	第 36 类	2009.10.21~2019.10.20
48		第 5026592 号	第 37 类	2009.10.21~2019.10.20

华园地产已经持有的注册商标为：

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 5554778 号	第 42 类	2009.10.7~2019.10.6
2		第 5554780 号	第 37 类	2009.12.7~2019.12.6
3		第 5554782 号	第 36 类	2009.12.7~2019.12.6

中新教服已经持有的注册商标为：

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 5359840 号	第 41 类	2009.9.7~2019.9.6

2		第 10544850 号	第 41 类	2013.5.7~2023.5.6.
3		第 10699645 号	第 41 类	2013.5.28~2023.5.27.

和乔物业已经持有的注册商标为：

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 4700103 号	第 36 类	2009.1.21~2019.1.20
2		第 4700102 号	第 37 类	2009.1.21~2019.1.20
3		第 4700101 号	第 44 类	2009.1.21~2019.1.20
4		第 4700100 号	第 45 类	2009.1.21~2019.1.20
5		第 4700106 号	第 37 类	2009.1.21~2019.1.20
6		第 4700105 号	第 44 类	2009.1.21~2019.1.20
7		第 4700104 号	第 45 类	2009.1.21~2019.1.20

市政工程已经持有的注册商标为：

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 6728876 号	第 37 类	2010.4.21~2020.4.20
2		第 6728877 号	第 36 类	2010.10.21~2020.10.20
3		第 6728873 号	第 37 类	2010.10.21~2020.10.20
4		第 6728874 号	第 36 类	2010.10.21~2020.10.20
5		第 6728871 号	第 36 类	2010.10.21~2020.10.20
6		第 6728870 号	第 37 类	2010.10.21~2020.10.20

## （五）著作权

截至本招股说明书签署之日，发行人拥有如下著作权证书：

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

## （六）公司拥有的土地使用权

除前述列示于无形资产、投资性房地产的土地使用权外，公司用于项目开发用地的土地使用权按其支付的款项及费用，计入项目开发成本，待项目竣工后转入开发产品，确认售房销售收入的同时结转开发产品。土地是公司开展业务及生产经营的基础，良好的土地储备为公司今后获取稳定的经营收益奠定良好的基础。

公司目前在建和拟建项目用地多通过招拍挂方式取得，拥有的土地证情况如下：

项目名称	使用权人	权证号	权证面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	土地证发放 日期	使用期限 (年)	到期日
中新科技城 30 号地块（35014 号地块（即中新科技城 241A 地块）项目）	中新置地	苏工园国用（2008）第 01065 号	116,535.28	招拍挂	2008.6.30	70	2076.12.17
服务外包产业园二期[苏园土挂（2008）16 号地块项目]	中新集团	苏工园国用（2009）第 00135 号	136,921.88	招拍挂	2009.7.20	40	2048.7.20
苏地 2009-B-67 号地块项目	中新置地	苏工园国用（2010）第 00157 号	52,288.25	招拍挂	2010.7.25	商业40年， 住宅70年	2079.12.24 2049.12.24
DK20100061 地块	中新集团	苏工园国用（2010）第 00218 号	24,742.01	招拍挂	2010.9.15	40	2050.8.22
DK20100078 地块	中新集团	苏工园国用（2011）第 00162 号	14,520.37	招拍挂	2010.9.16	40	2050.8.22
张地 2007-A04 号地块	张家港置地	张国用（2011）第 0040786 号	32,510.9	招拍挂	2011.4.8	70	2080.12.29
		张国用（2011）第 0040787 号	26,447.9	招拍挂	2011.4.8	70	2080.12.29
81078 号地块	中新集团	苏工园国用（2010）第 00286 号	119,736.50	招拍挂	2010.12.8	50	2060.10.12
滨江花苑北区	滨江地产	通开国用（2011）第 0305004 号	118,217.94	招拍挂	2011.3.31	70	2080.12.31

项目名称	使用权人	权证号	权证面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	土地证发放 日期	使用期限 (年)	到期日
滨江花苑南区	滨江地产	通 开 国 用 ( 2011 ) 第 0305005 号	123,127.84	招拍挂	2011.3.31	70	2080.12.29
DK20090256 号 地块	中新置地	苏 工 园 国 用 ( 2010 ) 第 00271 号	9610.67	招拍挂	2010.11.24	40	2050.9.11
月亮湾综合体 57468 号宗地	中新集团	苏 工 园 国 用 ( 2011 ) 第 00155 号	23,546.04	招拍挂	2011.8.30	商业 40 年, 住宅 70 年	2051.8.18 2081.8.18
月亮湾综合体 57467 号宗地	中新集团	苏 工 园 国 用 ( 2011 ) 第 00154 号	12,883.74	招拍挂	2011.8.30	40	2051.8.18
苏地 2010-B-76 号地块	中新置地	苏 工 园 国 用 ( 2010 ) 第 00157 号	48,105.71	招拍挂	2010.07.02	商业 40 年, 住宅 70 年	2079.12.24 2049.12.24
吴江 20110205 号宗地	吴江置地	江国用(2012) 第 2600109 号	40,656.60	招拍挂	2012.8.30	70	2081.08.04
中 新 科 技 城 35024 号地块	中新置地	苏 工 园 国 用 ( 2012 ) 第 00130 号	28,232.09	招拍挂	2012.10.24	城镇住宅 70 年、商服 40 年	2052.5.15 2082.5.15
苏地 2013-G-42 地块	华相房产	相国用(2014) 第 0701496 号	57,689.50	招拍挂	2014.1.27	70	2083.12.20

## 六、开发资质和发行人技术

### （一）开发资质

公司目前拥有的各项资质如下：

序号	公司	资质内容	编号	发证单位
1	中新集团	房地产开发经营二级资质	苏州 KF04113 号	江苏省建设厅
2	中新置地	房地产开发一级资质	建开企[2006]586 号	国家建设部
4	华园地产	房地产开发经营二级资质	苏州 KF03522 号	江苏省住房和城 乡建设厅
5	张家港置 地	房地产开发经营二级资质	苏州 KF04970 号	江苏省建设厅
6	市政工程	市政公用工程施工总承包一级资 质、水利水电工程施工总承包三级 资质	A1104032050173- 6/1	国家住房和城 乡建设部

序号	公司	资质内容	编号	发证单位
7	市政工程	特种设备安装改造维修许可	TS3832261-2015	江苏省质量技术监督局
8	和乔物业	《中华人民共和国物业管理企业资质证书》一级	（建）106124	国家建设部
9	华园东方	房地产开发经营三级资质（暂定）	苏州 KF07390	江苏省住房和城乡建设厅
10	中新教服	符合 ISO9001:2008 国际质量体系标准的认证证书	215021	美国质量认证国际有限公司
11	华园恒升	房地产开发经营二级资质（暂定）	苏州 KF08276	江苏省住房和城乡建设厅
12	和顺商业	房地产开发经营三级资质（暂定）	苏州 KF06531	江苏省住房和城乡建设厅
13	苏通市政	市政公用工程施工总承包三级资质	A3104032069903	南通市城乡建设局
14	滨江地产	房地产开发经营二级资质（暂定）	南通 KF10971	江苏省住房和城乡建设厅
15	滨江地产	符合 ISO9001:2008 国际质量体系标准的认证证书	CN12/21153	美国质量认证国际有限公司
16	中新能源	符合 ISO9001:2008 国际质量体系标准的认证证书	CN12/21122	美国质量认证国际有限公司
17	吴江置地	房地产开发经营二级资质（暂定）	苏州 KF11906	国家住房和城乡建设部
18	华相房产	房地产开发经营二级资质（暂定）	苏州 KF13618	江苏省住房和城乡建设厅
19	中法环境	符合 ISO9001:2008 国际质量体系标准的认证证书	CN12/20798	SGS 通标标准技术服务有限公司
20	中法环境	符合 ISO14001:2004 国际环境体系标准的认证证书	CN12/20885	SGS 通标标准技术服务有限公司
21	中法环境	符合 OHSAS18001:2007 国际安全和职业健康体系标准的认证证书	CH12/1120	SGS 通标标准技术服务有限公司
22	中法环境	环境污染治理设施运营资质证书	苏-临-有机废物处理-0122	江苏省环境保护厅

## （二）专职技术人员情况

截至本招股说明书签署之日，本公司拥有房地产专业或建筑工程专业资格的专职技术人员共计 256 人，其中：中级职称 142 人、高级职称 39 人。



### （三）发行人技术

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

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

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

4、依靠先进的供水管网监测系统及时提供管网压力信息，合理控制水泵供水压力。

5、运用远程监控技术，实现对园区燃气管网和重点用户的及时监管和调度。

6、自主开发管网巡线跟踪系统，动态掌握管网巡线的状态，高效处置突发事件。

7、建立园区管网地理信息系统，有效为地下燃气管网建立电子化信息档案。

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

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

## 七、质量控制

### （一）公司质量控制体系

1、公司制定的《质量管理手册》全面规定了质量方针和质量管理体系要求，手册主要根据工程管理方面的法律法规、ISO9001:2000 标准及内部管理需要编制。

2、中新置地按照 ISO9001:2000 标准要求，建立文件化体系,并进行持续改进。公司在建立文件化体系时，遵循以下原则：

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

## （二）具体措施

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

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

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

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

5、项目开发和服务过程中的所有发生的不合格事项（材料、设备验收中发

现的不合格；施工过程检查及验收中发现的不合格；分包项目监督过程中发现的不合格；销售及服务的的天合格等）都必须按规定程序进行处理，包括对不合格事项进行标识、记录、评审和处置。确保工程实体质量及服务能被及时弥补和纠正，以及防止不合格事项造成进一步的影响。

## 八、主要开发项目

报告期内，公司已完工、在建及拟开发的项目如下表所示：

序号	项目名称	占地面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	类别	开发进度
1	青年公社	219,968	293,259	住宅	已完工
2	顺达商业广场	19,999	51,440	商业	已完工
3	现代工业坊一期、二期	187,595.61	189,703.44	工业厂房	已完工
4	中新科技城标准厂房	45,963.09	45,536.59	工业厂房	已完工
5	中新科技城研发楼	53,782.48	79,985.36	研发楼	已完工
6	中新科技城综合服务楼	23,410.93	22,639.72	研发楼	已完工
7	大湖城邦及豪生酒店公寓	59,529.50	191,168.79	住宅	已完工
8	唯亭厂房	26,406.36	22,765.29	工业厂房	已完工
9	新唯花园	38,008.85	79,199.30	住宅	已完工
10	金邻苑	36,756.77	98,393.33	住宅和商业	已完工
11	金雅苑	34,210.39	84,014.75	住宅、其他商服	已完工
12	星虹国际	5,329.60	38,676.12	写字楼	已完工
13	澳韵花园	119,901.83	196,134.24	住宅	已完工
14	荣域花园	104,668.12	209,510.43	住宅	已完工
15	基美厂房	35,826.70	21,657.77	工业厂房	已完工
16	DK20080098 地块 （三星厂房）	110,011.64	63,430.82	工业厂房	已完工
17	C13 地块项目（东环路商 服楼）	6,837.82	21,150.15	商业	已完工
18	出口加工区 B 区厂房	111,356.18	69,528.61	工业厂房	已完工

序号	项目名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	类别	开发进度
19	中新科技城标准厂房（苏园国土 2008-G-20 号地块项目）	62,550.87	33,477.96	工业厂房	已完工
20	57261 地块（月亮湾商业街）	15,510.09	27,119.02	商业	已完工
21	中新科技城人才公寓	20,679.77	53,731.91	住宅	已完工
22	唯亭 304 地块住宅小区（金怡苑）	33,713.29	74,103.76	住宅	已完工
23	置地甲江南	140,289.70	240,860.05	住宅	已完工
24	水云居	148,922.83	150,662.16	住宅	已完工
25	汀兰家园	90,215.33	142,134.63	住宅	已完工
26	中新科技城 28 号地块（青湖语城）	79,421.49	163,870.42	住宅	已完工
27	57268 号地块（月亮湾酒店式公寓）	19,051.54	73,975.24	住宿餐饮、城镇住宅	已完工
28	中新科技城 29 号地块（维纳阳光花园）	113,304.21	202,989.06	住宅	已完工
29	DK20100035 号地块（中新翠湖）	31,588.96	63,676.75	城镇住宅用地、商服用地	已完工
30	大世-英提尔	31,496.49	16,030.79	工业	已完工
31	DK20100216 地块（科技工业坊三期）	39,567.70	32,011.61	工业用途	已完工
32	苏地 2008-B-25 地块项目（娄葑地块）	29,291.74	50,890.66	商业	已完工
33	水巷邻里	77,964.75	106,635.22	商业	已完工
34	C14 地块项目（悦湖花园）	61,787.62	143,920.81	住宅	已完工
35	DK20100036 号地块（中新科技大厦）	10,025.64	31,661.96	商务金融	已完工
36	苏地 2008-B-22 地块项目（葑亭地块、金锦苑）	105,840.98	242,339.79	城镇住宅和商服	已完工
37	DK20090256 号地块（湖东商务大厦）	9,610.67	41,777.03	商务金融	已完工

序号	项目名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	类别	开发进度
	小计	2,360,397	3,670,063	-	-
38	中新科技城 30 号地(35014 号地块（即中新科技城 241A 地块）项目）	116,535.28	253,111.19	住宅	在建
39	服务外包产业园二期（苏园土挂（2008）16 号地块项目）	136,921.88	205,382.82	商服办公	在建
40	苏地 2009-B-67 号地块项目（美庐）	52,288.25	48,302.61	城镇住宅和商服	在建
41	DK20100061 号地块（中新生态大厦）	24,742.01	101,473.86	商务金融	在建
42	张地 2007-A04 号地（江南十二府）	59,158.80	167,359.02	住宅	在建
43	DK20100078 号地（公积金大厦）	14,520.37	68,440.78	商务金融	在建
44	月亮湾综合体 57468 号宗地	23,546.04	115,387.17	商服和城镇住宅	在建
45	月亮湾综合体 57467 号宗地	12,883.74	136,523.78	商服	在建
46	滨江花苑北区	118,217.94	260,755	城镇住宅	在建
47	苏地 2010-B-76 号地块（浦湾公馆）	48,105.71	117,934.05	城镇住宅和商服	在建
48	吴江 20110205 号宗地（卓锦兰香）	40,656.60	110,573.5	住宅	在建
49	81078 号地块标准厂房（新兴产业工业坊）	119,736.5	96,548.03	工业用地	在建
	小计	767,313.12	1,681,791.81	-	-
50	苏地 2012-G-129 地块	12,735.40	76,412.40	批发零售和城镇住宅	拟建
51	苏地 2013-G-42 地块	70,986.30	95,821.00	城镇住宅、商服	拟建
52	苏地 2013-G-120 地块	41,200.00	123,600.00	批发零售、住宿餐饮和城镇住宅	拟建

序号	项目名称	占地面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	类别	开发进度
53	中新科技城 35024 地块	28,232.09	42,348.14	城镇住宅、商服	在建
54	滨江花苑南区	123,127.84	197,429.00	城镇住宅	拟建
	小计	181,385.88	396,972.35	-	-
	合计	<b>3,403,991.29</b>	<b>5,887,464.89</b>	-	-

截至本招股说明书签署之日，公司开发项目不存在停工、烂尾、空置的情况，已完工项目均验收合格。

## （一）已开发完工的项目

### 1、青年公社

#### （1）项目概况

青年公社项目位于苏州工业园区钟园路南、星龙街东，该项目占地面积 219,968 平方米，总建筑面积 293,259 平方米。该项目荣获 2007 年度国家康居工程称号。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园（2006）第 01131 号 苏工园（2006）第 01132 号 苏工园国用（2008）第 01092 号
建设用地规划许可证	00454
建设工程规划许可证	0215815 0215816 0952172 0952096
建筑工程施工许可证	320501200509230201 320501200402240201-1 320501200402240201-2 320501200402240201-3 320501200509230101 320501200407270201
商品房预售证	苏房预园[2007]007号 苏房预园[2007]160号 苏房预园[2006]249号

（3）本项目由苏州九诚都市建筑设计研究院、北京中铁工建筑工程设计院设计，由江苏南通二建集团工程有限公司、南通神勇建设工程总承包有限公司施工，由苏州工业园区建设监理有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

本项目由中新置地自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

项目于2004年4月开工，2008年7月竣工，住宅销售率为100%。

## 2、顺达商业广场

（1）项目概况

顺达商业广场项目位于苏州工业园区星湖街东、东景路北，该项目占地面积19,999平方米，总建筑面积51,440平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2005）第02041号
建设用地规划许可证	X20040026-01
建设工程规划许可证	0215803
建筑工程施工许可证	320501200511100101
商品房预售证	苏房预园[2006]039号

（3）本项目由太原王孝雄建筑设计事务所设计，苏州二建建筑集团有限公司施工，由苏州工业园区建设监理有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

本项目由中新置地自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

项目于2005年11月开工，2006年9月竣工，商铺销售率为100%。

## 3、现代工业坊一期、二期

（1）项目概况

现代工业坊一期、二期项目位于苏州工业园区唯胜公路东、现代大道南，该项目占地面积187,595.61平方米，总建筑面积189,703.44平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00124号 苏工园国用（2009）第00125号
建设用地规划许可证	S20040051
建设工程规划许可证	0952965 0218009
建筑工程施工许可证	320501200512150201 320501200512150301 320501200602060101 320501200602060201
房屋所有权证	苏房权证园区字第00280684号 苏房权证园区字第00280300号

（3）该项目由北京中铁建筑研究设计院苏州分院、北京中铁工建筑工程设计院设计，由通州建总集团有限公司、苏州第一建筑集团有限公司等建设单位进行施工，由江苏建科建设监理有限公司、江苏国信工程咨询监理有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为工业厂房项目，由发行人自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2005年12月开工，2008年7月竣工。该项目一期目前状态为对外出租。二期已于2012年7月由中新集团与苏州物流中心有限公司签订资产转让协议，产权转让手续于2013年办理完毕。

### 4、中新科技城标准厂房

#### （1）项目概况

中新科技城标准厂房位于苏州工业园区纬六路南、经三路东，该项目占地面积45,963.09平方米，总建筑面积45,536.59平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00133号
建设用地规划许可证	W20060020-01
建设工程规划许可证	0218357
建筑工程施工许可证	320594200706010301



资格文件	证件编号
房屋所有权证	苏房权证园区字第00280687号

（3）该项目由设计，由有限公司施工，由湖北建盛工程项目管理有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为工业厂房项目，由发行人自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目于2007年6月开工，2008年7月竣工。目前状态为对外出租。

## 5、中新科技城研发楼

（1）项目概况

中新科技城研发楼项目位于苏州工业园区莲花路东、纬三路南，该项目占地面积53,782.48平方米，总建筑面积79,985.36平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00130号
建设用地规划许可证	0802683
建设工程规划许可证	0215426
建筑工程施工许可证	320594200704240301
房屋所有权证	苏房权证园区字第00280686号

（3）该项目由苏州工业园区设计研究院设计，由浙江中成建工集团有限公司施工，由安徽省建设监理有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为研发楼项目，由发行人自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目于2007年4月开工，2008年7月竣工。目前状态为对外出租。

## 6、中新科技城综合服务楼

（1）项目概况

中新科技城综合服务楼项目位于苏州工业园区莲花路东、双阳路北，该项目占地面积23,410.93平方米，总建筑面积22,639.72平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2010）第00183号
建设用地规划许可证	0802682
建设工程规划许可证	0215425
建筑工程施工许可证	320594200704240101
房屋所有权证	苏房权证园区字第00349462号

（3）该项目由苏州工业园区设计研究院设计，由南通市新华建筑安装工程  
有限公司施工，由安徽省建设监理有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为研发楼项目，由发行人自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2007年4月开工，2008年7月竣工，目前状态为对外出租。

### 7、大湖城邦及豪生酒店公寓

#### （1）项目概况

大湖城邦及豪生酒店公寓项目位于苏州工业园区机场路南，独墅湖北，该  
项目占地面积59,529.50平方米，大湖城邦及豪生酒店总建筑面积为191,168.76平方  
米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00121号
建设用地规划许可证	00459
建设工程规划许可证	0215790 0215829 0215302 0215792
建筑工程施工许可证	320501200509300601 320501200508180401 320501200604060701 320501200511070001
商品房预售许可证	苏房预园[2007]306号 （2005）苏园房预第079号 苏房预园[2006]209号 苏房预园[2008]续字191号

	苏房预园[2009]149号 苏房预园[2009]173号
--	----------------------------------

(3) 大湖城邦项目由北京中铁工建筑工程设计院设计，由中铁建工集团有限公司、通州建总集团有限公司等建设单位进行施工，由苏州工业园区建设监理有限责任公司、上海市建设工程监理有限公司进行监理；豪生酒店公寓项目由北京中铁工建筑工程设计院设计，由上海嘉实建设（集团）有限公司施工，由苏州工业园区建设监理有限责任公司监理。

#### (4) 项目经营模式

该项目为住宅及酒店式公寓项目，由发行人自主开发和经营。

#### (5) 工程进度和销售情况

该项目于2005年8月开工，2008年7月竣工。大湖城邦项目住宅销售率为100%，豪生酒店公寓已整体出售建屋集团。

### 8、唯亭厂房

#### (1) 项目概况

唯亭厂房项目位于苏州工业园区唯亭镇西区工业区，该项目占地面积26,406.36平方米，总建筑面积22,765.29平方米。

#### (2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2012）第00032号
建设用地规划许可证	W20040104-01
建设工程规划许可证	0218202
建筑工程施工许可证	320501200610160101
房屋所有权证	苏房权证园区字第00416456号

(3) 该项目由苏州中材非金属矿工业设计研究院有限公司设计，由新世纪建设工程有限公司施工，由苏州工业园区艾捷工程咨询有限公司进行监理。

#### (4) 项目经营模式

该项目为工业厂房项目，由本公司控股子公司华园地产自主开发和经营。

#### (5) 工程进度和销售情况

该项目于2006年10月开工建设，2008年7月竣工。2013年7月，唯亭厂房已整体出售苏州市吴中区长桥街道集体资产经营公司。

## 9、新唯花园

### （1）项目概况

新唯花园项目位于苏州工业园区唯亭镇，该项目占地面积38,008.85平方米，总建筑面积79,199.30平方米。

### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2006）第00100号
建设用地规划许可证	0802712
建设工程规划许可证	0215423
建筑工程施工许可证	320594200704230101
商品房预售许可证	苏房预园（2007）178号 苏房预园（2007）209号 苏房预园（2007）217号 苏房预园（2007）307号

（3）该项目由苏州九诚都市建筑设计有限公司设计，上海兴宇建筑安装工程有限公司施工，由江苏国信工程咨询监理有限公司进行监理。

### （4）项目经营模式

该项目为住宅项目，由本公司控股子公司中新置地自主开发和经营。

### （5）工程进度和销售情况

该项目于2007年4月开工，2008年10月竣工，目前销售率为100%。

## 10、金邻苑

### （1）项目概况

金邻苑项目位于苏州工业园区胜浦镇兴浦路东，该项目占地面积36,756.77平方米，总建筑面积98,393.33平方米。

### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2006）第00066号
建设用地规划许可证	0802564
建设工程规划许可证	0215339 0215391
建筑工程施工许可证	320501200607180501

资格文件	证件编号
	320594200701230301
商品房预售许可证	苏房预园[2006]214号 苏房预园[2007]081号 苏房预园[2007]108号 苏房预园[2007]134号 苏房预园[2007]175号

(3) 该项目由苏州市建筑设计研究院设计，浙江凯翔建设有限公司、上海兴宇建设安装工程有限公司施工，由江苏建科建设监理有限公司进行监理。

#### (4) 项目经营模式

该项目为住宅（含商业配套）项目，由公司控股子公司华园地产自主开发和销售。

#### (5) 工程进度和销售情况

该项目于2006年7月开工，2009年2月竣工，目前销售率为100%。

## 11、金雅苑

### (1) 项目概况

金雅苑项目位于苏州工业园区胜浦镇兴浦路西、新胜路北，该项目占地面积34,210.39平方米，总建筑面积84,014.75平方米。

### (2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2007）第02111号
建设用地规划许可证	S20060048-01
建设工程规划许可证	20080491
建筑工程施工许可证	320594200803110501 320594200712270201
商品房预售许可证	苏房预园[2008]150号 苏房预园[2008]304号 苏房预园[2008]211号 苏房预园[2008]247号 苏房预园[2008]274号

(3) 该项目由上海众鑫建筑设计研究院有限公司设计，由上海兴宇建设安装工程有限公司施工，由苏州联信工程管理咨询有限公司进行监理。

### (4) 项目经营模式

该项目为住宅项目，由公司控股子公司华园地产自主开发和销售。

(5) 工程进度和销售情况

该项目于2008年3月开工，2009年9月竣工，目前销售率为100%。

## 12、星虹国际

(1) 项目概况

星虹国际项目位于苏州工业园区苏虹中路与星湖街交接处，该项目占地面积5,329.60平方米，总建筑面积38,676.12平方米。

(2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2008）第01022号
建设用地规划许可证	B20070022-01
建设工程规划许可证	建字第20081240号
建筑工程施工许可证	320594200808110101 320594200808010201
商品房预售许可证	苏房预园[2009]035号

(3) 该项目由苏州市建筑设计院有限责任公司设计，由中铁建工集团有限公司进行施工，由江苏国信工程咨询监理有限公司进行监理。

(4) 项目经营模式

该项目为写字楼项目，由中新置地自主开发和经营。

(5) 工程进度和销售情况

该项目于2008年7月开工，2009年12月竣工，目前销售率约为96%。

## 13、澳韵花园

(1) 项目概况

澳韵花园项目位于苏州工业园区苏胜路南，南施街东，该项目占地面积119,901.83平方米，总建筑面积196,134.24平方米。

(2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2006）第01121号
建设用地规划许可证	B20060007
建设工程规划许可证	建字第20080746号

	0215414
建筑工程施工许可证	320594200704030101 320594200809240301 320594200809260101 320594200808150201 320594200901150101
商品房预售许可证	苏房预园[2007]222号 苏房预园[2008]116号 苏房预园[2008]续字116号 苏房预园[2009]076号

（3）该项目由苏州工业园区设计研究院有限责任公司施工图设计，由四川华西集团有限公司、中建六局施工，由江苏盛华工程监理咨询有限公司监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为住宅项目，由中新置地开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2007年4月开工，一期竣工时间为2008年10月，二期竣工时间为2009年11月，目前该项目销售率为100%。

### 14、荣域花园

#### （1）项目概况

荣域花园项目位于苏州工业园区星湖街西，横三路南，该项目占地面积104,668.12平方米，总建筑面积209,510.43平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2007）第02077号 苏工园国用（2007）第02078号
建设用地规划许可证	20071528 20075698
建设工程规划许可证	20080605 20080949 20082112 20091813 20083372
建筑工程施工许可证	320594200801040201 320594200804070401 320594200807070501

	320594200809030501 320594200810170501 320594200911160101 320594200808010301 320594200811250201
商品房预售许可证	苏房预园[2009]086号 苏房预园[2009]087号 苏房预园[2009]238号

(3) 该项目由北京中铁建筑工程设计研究院设计，中天建设集团有限公司、苏州工业园区兴盛建设有限公司、南通五建建设工程有限公司、上海兴宇建筑安装工程有限公司施工，由上海高科工程咨询监理有限公司进行监理。

#### (4) 项目经营模式

该项目为住宅项目，由本公司控股子公司中新置地自主开发和经营。

#### (5) 工程进度和销售情况

该项目于2008年3月开工，2009年11月竣工，目前销售率约为96%。

### 15、基美厂房

#### (1) 项目概况

基美厂房项目位于苏州工业园区星龙街东，该项目占地面积35,826.70平方米，总建筑面积21,657.77平方米。

#### (2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00134号
建设用地规划许可证	C20060068-02
建设工程规划许可证	00218595
建筑工程施工许可证	320594200805230401
房屋所有权证	苏房权证园区字第00314338号

(3) 该项目由信息产业电子第十一设计研究院设计，由江苏江中集团有限公司施工，由苏州中润建设管理咨询有限公司进行监理。

#### (4) 项目经营模式

该项目为工业厂房项目，由发行人自主开发和经营。

#### (5) 工程进度和销售情况

该项目为工业厂房项目，于2008年5月开工，2009年12月竣工，目前状



态为对外出租。

### 16、DK20080098号地块项目（三星厂房）

#### （1）项目概况

DK20080098号地块项目位于苏州工业园区出口加工区B区界浦路东、沪宁高速南，占地面积110,011.64平方米，总建筑面积63,430.82平方米。2010年8月，因苏州工业园区土地规划建设调整，经苏州工业园区管委会批准，收回该项目地块（部分）64,851.56平方米，并更换了产权证书，2010年12月，因苏州工业园区土地规划再度建设调整，经苏州工业园区管委会批准，收回该项目地块（部分）16,605.24平方米，并更换了产权证。

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2011）第00033号
建设用地规划许可证	地字第S20080004-02号
建设工程规划许可证	20082775
建筑工程施工许可证	320594200812090201
房屋所有权证	苏房权证园区字第00337747号

（3）该项目由华东建筑设计研究院有限公司设计，由浙江宝业建设集团有限公司施工，由江苏建科建设监理有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为工业厂房项目，由本公司自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2008年12月开工建设，2010年2月初竣工，目前状态为对外出租。

### 17、C13地块项目（东环路商服楼）

#### （1）项目概况

该项目位于苏州工业园区东一路南、东环路东。占地面积6,837.82平方米，总建筑面积约21,150.15平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00166号
建设用地规划许可证	地字第L20080006-01号
建设工程规划许可证	建字第20090837号

建设工程施工许可证	320594200908130101 320594200910270101
商品房预售许可证	苏房预园[2010]098号

（3）该项目由苏州市建筑设计研究院有限责任公司设计，由苏州市中坚基础工程有限责任公司、苏州二建建筑集团有限公司施工，由苏州中天建设工程项目管理有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为商业物业项目，由本公司控股子公司中新置地自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目于2009年8月开工，已于2010年12月竣工。目前项目销售率约为87.1%。

## 18、出口加工区 B 区厂房

（1）项目概况

出口加工区 B 区厂房项目位于苏州工业园区出口加工区 B 区界浦路东，该项目占地面积 111,356.18 平方米，总建筑面积 69,528.61 平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第 00127 号
建设用地规划许可证	S20040001-13
建设工程规划许可证	0218190 号 建字第 20090799 号
建筑工程施工许可证	320501200609280101 320501200609270801 320594200906190301 320594201002030201
房屋所有权证	苏房权证园区字第 00374287 号

（3）该项目由中诚建筑设计有限公司、上海天功建筑设计有限公司设计，由南京市第八建筑安装工程有限公司、江苏南通二建集团有限公司施工，由南京工大建设监理咨询有限公司、江苏盛华工程监理咨询有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为工业厂房项目，由发行人自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目于 2006 年 6 月开工建设，一期于 2008 年 7 月竣工，二期于 2009 年 5 月开工，2010 年 12 月 31 日竣工并投入使用，目前状态为对外出租。

### 19、中新科技城标准厂房（苏园国土 2008-G-20 号地块项目）

#### （1）项目概况

该项目位于苏州工业园区中新科技城内科智路西，娄中路南，科峰路东、高北路北。占地面积 62,551 平方米，总建筑面积约 33,477.96 平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第 00137 号
建设用地规划许可证	地字第 K20080024-01 号
建设工程规划许可证	建字第 20090095 号
建筑工程施工许可证	320594200911170101 320594200911170201
房屋所有权证	苏房权证园区字第 00357020 号

（3）该项目由苏州伟业建筑设计有限公司设计，由江苏华为建设有限公司施工，由湖北建盛工程项目管理有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为工业厂房项目，由发行人自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目已于 2009 年 11 月开工建设，目前已竣工，并取得房产证。该项目已投资 7,173 万元，目前正处于出租状态。

### 20、57261 地块项目（月亮湾商业街）

#### （1）项目概况

该项目位于苏州工业园区创苑路北、沿湖路西。占地面积 15,510.09 平方米，总建筑面积约 27,119.02 平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第 00164 号
建设用地规划许可证	地字第 X20080028-01 号
建设工程规划许可证	建字第 20091688 号

建筑工程施工许可证	320594200909110201 320594200910230101
商品房预售许可证	苏房预园（2007）334号 苏房预园（2008）191号 苏房预园（2010）201号 苏房预园（2011）086号

（3）该项目由苏州市建筑设计研究员有限责任公司设计，由苏州第一建筑集团有限公司施工，由苏州工业园区建设监理有限责任公司监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为商业物业项目，由本公司控股子公司中新置地自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2009年9月开工，已2011年6月竣工，目前该项目销售率约为40%。

### 21、中新科技城人才公寓

#### （1）项目概况

该项目位于苏州工业园区中新科技城内澄湾路北、展业路东。占地面积20,679.77平方米，总建筑面积约53,731.91平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00136号
建设用地规划许可证	地字第W20080018-01号
建设工程规划许可证	建字第20090791号
建筑工程施工许可证	320594200908200201
房屋所有权证	苏房权证园区字第00408037号

（3）该项目由苏州城发建筑设计院有限公司设计，由上海嘉实（集团）有限公司施工，由南京工大建设监理咨询有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为住宅项目，由发行人自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2009年8月开工，已于2011年8月竣工。目前该项目处于对外出租中。

### 22、唯亭304地块住宅小区（金怡苑）

#### （1）项目概况

唯亭304地块住宅小区项目位于苏州工业园区唯亭阳澄路西、312国道北地块，占地面积33,713.29平方米，总建筑面积约74,103.76平方米。

(2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2010）第00161号
建设用地规划许可证	地字第W20070045-01号
建设工程规划许可证	建字第20083531号
建设工程施工许可证	320594200902090101 320594200904270201
商品房预售许可证	苏房预园（2009）241号 苏房预园（2009）281号 苏房预园（2009）299号 苏房预园（2011）040号

(3) 该项目由苏州市建筑设计研究院有限责任公司设计，由苏州市中坚基础工程有限责任公司、苏州嘉盛建设工程有限公司施工，由苏州中润建设管理咨询有限公司进行监理。

(4) 项目经营模式

该项目为住宅项目，由本公司控股子公司华园地产自主开发和经营。

(5) 工程进度和销售情况

该项目于2009年2月开工建设，已于2011年3月竣工。目前该项目销售率为100%。

### 23、置地甲江南

(1) 项目概况

甲江南项目位于张家港城西新区，该项目占地面积140,289.70平方米，总建筑面积240,860.05平方米。

(2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	张国用（2008）第040070号 张国用（2008）第040071号
建设用地规划许可证	2007-028
建设工程规划许可证	建字第3205822200831041号 建字第3205822200831042号

资格文件	证件编号
	建字第3205822200831043号 建字第3205822200831044号 建字第320582201031007号 建字第320582201031008号 建字第320582201031009号 建字第320582201031010号 建字第320582201031011号 建字第320582201031012号
建筑工程施工许可证	32058208080800001E 32058208070100001A 32058211080800001A
商品房预售许可证	（2008）张房预售证第026号 （2010）张房预售证第017号 （2011）张房预售证第009号

（3）该项目由亚来（上海）建筑设计咨询有限公司设计，由中国建筑第八工程局有限公司施工，由苏州工业园区建设监理有限责任公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为住宅，由公司控股子公司张家港置地自主开发和销售。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目一期于2008年7月开工，2009年11月竣工；项目二期于2010年4月开工，于2011年11月竣工。目前该项目销售率约为98%。

## 24、水云居

### （1）项目概况

水云居项目位于苏州工业园区机场路南，该项目占地面积148,922.83平方米，总建筑面积150,662.16平方米。

### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2006）第01041号
建设用地规划许可证	A20040005
建设工程规划许可证	0215790 0216024 建字第20080995号 建字第20082877号 建字第20090231号

	建字第20090312号 建字第20101558号
建筑工程施工许可证	320501200511100101 320594200710260401 320594200810230101 320594200811170101 320594201001180101 320594201004270201
商品房预售许可证	苏房预园（2007）334号 苏房预园（2008）191号 苏房预园（2010）201号

（3）该项目由北京中铁工建筑工程设计研究院设计，苏州第一建筑集团工程有限公司（一级资质）承包施工，由苏州联信工程管理咨询有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为住宅项目，由中新置地自主开发和销售。

（5）工程进度和销售情况

该项目一期于2005年11月开工，于2008年10月竣工，项目二期于2008年11月动工，已于2010年2月竣工，项目三期于2010年1月动工，于2011年12月竣工。项目为住宅。目前该项目总销售率约为98%。

**25、汀兰家园**

（1）项目概况

汀兰家园项目位于苏州工业园区星龙街西，该项目占地面积90,215.33平方米，总建筑面积约142,134.63平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00123号
建设用地规划许可证	0542215
建设工程规划许可证	0215797 建字第20100026号 建字第20102246号
建筑工程施工许可证	320501200509300101 320501200510240201 320594201004080401
商品房预售许可证	苏房预园（2010）180号

资格文件	证件编号
	苏房预园（2010）245号
房屋所有权证	苏房权证园区字第00450623号 苏房权证园区字第00450639号 苏房权证园区字第00472650号 苏房权证园区字第00472651号 苏房权证园区字第00473000号 苏房权证园区字第00473005号 苏房权证园区字第00473006号 苏房权证园区字第00473007号

（3）该项目由北京中铁工建筑工程设计院设计，由浙江中成建工集团有限公司施工，由安徽省建设监理公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为住宅（含部分商业配套）项目，由发行人自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目分两期开发，其中一期于2005年9月开工，2008年7月竣工，目前状态为对外出租；项目二期于2010年4月开工，2011年12月竣工。项目二期销售率为100%。

## 26、中新科技城28号地块（青湖语城）

（1）项目概况

该项目位于苏州工业园区中新科技城附近，靠近青剑湖，阳澄湖大道北、莲花路西，占地面积79,421.49平方米，总建筑面积约163,870.42平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2008）第02039号
建设用地规划许可证	地字第 K20060040-01号
建设工程规划许可证	建字第200802450号
建筑工程施工许可证	320594200908100601 320594200908100701 320594201008050301 320594201011020401 320594201011020301
商品房预售许可证	苏房预园[2009]265号 苏房预园[2010]233号



（3）该项目由苏州工业园区设计研究院有限责任公司设计，由苏州二建建筑集团有限公司、苏州工业园区兴盛建设有限公司施工，由苏州联信工程管理咨询有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为住宅项目，由中新置地自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目于2009年8月开工建设，一期于2010年11月竣工，二期于2012年6月竣工。该项目预计总投资额55,887.8万元，目前该项目销售率为100%。

**27、57268地块项目（月亮湾酒店式公寓、喜月商务广场）**

（1）项目概况

该项目位于苏州工业园区环一路北、沿湖路西。占地面积19,051.54平方米，总建筑面积约73,975.24平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00165号
建设用地规划许可证	地字第X20080025-02号
建设工程规划许可证	建字第20091609号
建筑工程施工许可证	320594200908170201 320594200910210101
商品房预售许可证	苏房预园（2011）086号
房屋所有权证	苏房权证园区字第00480126号

（3）该项目由苏州市建筑设计研究院有限责任公司设计，由苏州市中坚基础工程有限责任公司施工，由苏州工业园区建设监理有限责任公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为商业物业及酒店式公寓项目，由本公司控股子公司中新置地自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目于2009年8月开工，于2012年4月竣工。月亮湾酒店式公寓因与喜来登集团合作经营苏州福朋喜来登酒店，目前该酒店处于正常运营中。

**28、中新科技城29号地块（维纳阳光花园）**

### （1）项目概况

该项目位于苏州工业园区阳澄湖大道北、束桥街西。占地面积113,304平方米，总建筑面积约202,989.06平方米。

### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2008）第01064号
建设用地规划许可证	地字第W20060035-01号
建设工程规划许可证	建字第20092506号
建筑工程施工许可证	320594200912230601 320594201006130401 320594201006130501 320594201006130601 320594201009080301
商品房预售许可证	苏房预园[2010] 242号 苏房预园[2010] 213号 苏房预园[2010] 241号

（3）该项目由中铁工程设计院有限公司设计，由南通无建建设工程有限公司、中建六局第三建筑工程有限公司、华仁建设集团有限公司施工，由江苏国信工程咨询监理有限公司进行监理。

### （4）项目经营模式

该项目为住宅项目，由中新置地自主开发和经营。

### （5）工程进度和销售情况

该项目于2009年12月开工，于2012年5月竣工。截至2013年12月31日，该项目总投资额62,346.73万元，该项目销售率约为99%。

## 29、DK20100035号地块（中新科技城311地块、中新翠湖）

### （1）项目概况

项目位于园区科营路西、澄弯路北。占地面积为31,588.96平方米，总建筑面积为63,676.75平方米。

### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2010）第00154号
建设用地规划许可证	地字第W20100006-01号

建设工程规划许可证	建字第20102361号
建设工程施工许可证	320594201101140401
房屋所有权证	苏房预园[2013]119号

（3）该项目由苏州城发建筑设计院有限公司设计，由上海星宇建筑工程有限责任公司施工，由江苏国信工程咨询监理有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为住宅及商业物业项目，由本公司自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目于2011年1月14日开工，2013年2月竣工。截至2013年12月31日，该项目总投资额2.99亿元，目前该项目销售率约为87.94%。

### 30、大世-英提尔（二期又名麦格纳厂房）

（1）项目概况

大世-英提尔一期、二期项目位于苏州工业园区同胜路北、瑞慈巷南，该项目占地面积31,496.49平方米，总建筑面积16,030.79平方米，其中：一期项目为9,061.39平方米，二期项目为8,140平方米，并于2010年7月经“苏园管核字[2010]65号”核准为扩建项目。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00132号
建设用地规划许可证	S20060035-01
建设工程规划许可证	0218349 建字第20101798号
建筑工程施工许可证	320594200705240101 320594201011100301
房屋所有权证	苏房权证园区字第00423054号

（3）该项目由信息产业电子第十一设计研究院有限公司设计，由南通四建集团有限公司施工，由苏州联信工程管理有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为工业厂房项目，由发行人自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目一期建筑面积为7,890.79平方米，于2007年5月开工，2008年7月竣工。二期于2010年11月10日开工，2012年6月竣工。该项目目前为对外出租。

### 31、DK20100216地块（科技工业坊三期）

#### （1）项目概况

项目位于园区科智路东、娄阳路北。占地面积为39,567.7平方米，总建筑面积为约32,011.61平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2013）第90891号
建设用地规划许可证	地字第W20100037-01号
建设工程规划许可证	建字第20110272号
建筑工程施工许可证	320594201104120101
房屋所有权证	房权证园区字第00522246号

（3）该项目由中铁工程设计院有限公司设计，由江苏华为建设有限公司施工，由江苏工业园区恒和咨询有限责任公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为工业地产项目，由发行人自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2011年4月12日开工，于2012年5月竣工。该项目正处于对外出租状态。

### 32、苏地2008-B-25号地块项目（娄葑地块、星湖财富广场）

#### （1）项目概况

该项目位于苏州工业园区娄葑镇普惠路南、太平路东。占地面积29,291.74平方米，总建筑面积约50,890.66平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00202号
建设用地规划许可证	地字第CF20070001-01号
建设工程规划许可证	建字第20101290号
建筑工程施工许可证	320594201007300301

	320594201009140101
商品房预售许可证	苏房预园（2011）085号 苏房预园（2011）092号

（3）该项目由苏州市天地民防建筑设计研究院有限公司设计，由冶金工业部华东勘察基础工程总公司施工，由苏州联信工程管理咨询有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为商业物业项目，由本公司控股子公司华园东方自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2010年7月开工，2012年10月竣工。目前该项目销售率约为99%。

### 33、水巷邻里

#### （1）项目概况

水巷邻里项目位于苏州工业园区水坊路，项目占地面积77,964.75平方米，总建筑面积106,635.22平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00213号 苏工园国用（2009）第00182号 苏工园国用（2009）第00214号
建设用地规划许可证	A20060006-01 A20060007-01 0802585
建设工程规划许可证	0215327 0215446 建字第20130098号
建筑工程施工许可证	320501200510120401 320594200705310301 320594200705310401 320594201105200201 320594201111040101
房屋所有权证	房权证园区字第00290677号 房权证园区字第00306727号 房权证园区字第00306728号 房权证园区字第00306731号 房权证园区字第00306749号 房权证园区字第00306754号

资格文件	证件编号
	房权证园区字第00306756号 房权证园区字第00306757号 房权证园区字第00306758号 房权证园区字第00306870号
商品房预售许可证	苏房预园[2013]117号

（3）该项目B区由苏州工业园区设计研究院有限责任公司设计，中铁建工集团有限公司施工，江苏国信工程咨询监理有限公司进行监理；C区一期区由苏州工业园区设计研究院有限责任公司设计，苏州第一建筑集团有限公司施工，江苏建科建设监理有限公司进行监理；C1区二期由苏州工业园区设计研究院有限责任公司设计，苏州建设（集团）有限责任公司施工，苏州工业园区智宏工程管理咨询有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为商业物业项目，由本公司控股子公司中新置地控股的和顺商业自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2005年10月开工，共分三期进行开发。其中，项目B区于2005年10月竣工，C1区于2009年10月竣工，C2区于2013年10月竣工。截至2013年12月31日，该项目总投资额548,03.79万元。目前该项目C区一期销售率约为14%，二期尚未开始销售。

### 34、C14地块项目（东兴路305号地块项目，悦湖花园）

#### （1）项目概况

该项目位于苏州工业园区星港街西、东兴路北。占地面积61,787.62平方米，总建筑面积约143,920.81平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00221号
建设用地规划许可证	地字L20080001-01号
建设工程规划许可证	建字第20091692号 建字第20102164号 建字第20102869号

建筑工程施工许可证	320594200912230401 320594201103250301 320594201108190301 320594201108190401 320594201109230401
商品房预售许可证	苏房预园[2010]121号

(3) 该项目由中铁工程设计院有限公司设计，由通州建总集团有限公司施工，由苏州联信工程管理咨询有限公司进行监理。

(4) 项目经营模式

该项目为住宅项目，由本公司控股子公司中新置地自主开发和经营。

(5) 工程进度和销售情况

该项目于2009年12月开工，已于2013年7月竣工。截至2013年12月31日，已投资额为59,272.7万元。该项目销售率约为71%。

**35、DK20100036号地块（中新科技大厦）**

(1) 项目概况

项目位于园区科营路东、澄湾路南。占地面积为10,025.64平方米，总建筑面积为31,661.96平方米。

(2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2010）第00155号
建设用地规划许可证	地字第W20100007-01
建设工程规划许可证	建字第20102227号
建设工程施工许可证	320594201101140301
商品房预售许可证	苏房预园[2013]071号

(3) 该项目由苏州工业园区设计研究院有限责任公司设计，由通州建总集团有限公司施工，由江苏建科建设监理有限公司进行监理。

(4) 项目经营模式

该项目为商业物业项目，由本公司自主开发和经营。

(5) 工程进度和销售情况

该项目于2011年1月13日开工，已于2013年10月竣工。截至2013年12月31日，已投资19,447.73万元，该项目的销售率约为17.22%。

### 36、苏地2008-B-22号地块项目（葑亭地块、金锦苑）

#### （1）项目概况

该项目位于苏州工业园区唯亭镇葑亭大道南、宋庄路西。占地面积105,840.98平方米，总建筑面积约242,339.79平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2010）第00047号
建设用地规划许可证	20080022-01号
建设工程规划许可证	建字第20100349号 建字第20102661号 建字第20102014号 建字第20111940号
建筑工程施工许可证	320594201005070201 320594201007010101 320594201011260201 320594201103230101 320594201107260101 320594201202220101
商品房预售许可证	苏房预园（2010）175号 苏房预园（2011）106号 苏房预园（2011）177号 苏房预园（2012）108号 苏房预园（2012）151号 苏房预园（2013）023号

（3）该项目由苏州市建筑设计研究院有限责任公司设计，由苏州二建建筑集团有限公司施工，由苏州中润建设管理咨询有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为住宅及商业物业项目，由本公司控股子公司华园恒升自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2010年5月开工，一期项目于2012年4月竣工、二期项目于2013年4月竣工、三期项目于2014年1月竣工。截至2013年12月31日，该项目销售率约为99%。

### 37、DK20090256号地块（湖东商务大厦）



### （1）项目概况

项目位于园区旺墩路南、南施街西。占地面积为9,610.67平方米，总建筑面积为41,777.03平方米。

### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2010）第00271号
建设用地规划许可证	地字第B20100005-01号
建设工程规划许可证	建字第20120549号
建筑工程施工许可证	320594201201160201 320594201103040501
商品房预售许可证	苏房预园[2013]157号

（3）该项目由苏州建筑设计研究院有限责任公司设计，由苏州市机械施工工程有限公司施工，由江苏国信工程咨询监理有限公司进行监理。

### （4）项目经营模式

该项目为商业物业项目，由中新置地自主开发和经营。

### （5）工程进度和销售情况

该项目于2011年3月4日开工，2014年3月竣工。截至2013年12月31日，该项目的销售率约为77%。

## （二）在建项目

### 1、中新科技城30号地块（35014号地块（即中新科技城241A地块）项目）

#### （1）项目概况

该项目位于苏州工业园区中新科技城东南侧，靠近阳澄湖。占地面积116,535.28平方米，总建筑面积约253,111.19平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2008）第01065号
建设用地规划许可证	地字第W20060036-01号
建设工程规划许可证	建字第20091733号 建字第20110356号

建筑工程施工许可证	320594201002220101 320594201006210301 320594201006210401 320594201209110201 320594201303190201 320594201304190201
商品房预售许可证	苏房预园[2011] 180号 苏房预园[2011] 263号 苏房预园[2013] 135号 苏房预园[2013] 208号

(3) 该项目由中铁工程设计院有限公司设计，由舜元建设集团有限公司、曙光控股集团有限公司施工，由浙江江南工程管理股份有限公司进行监理。

(4) 项目经营模式

该项目为住宅项目，由本公司控股子公司中新置地自主开发和经营。

(5) 工程进度和销售情况

该项目已于2009年12月开工，项目一期已于2012年9月竣工，项目计划于2015年6月底竣工。该项目预计总投资额7.27亿元，截至2013年12月31日，该项目已投入资金5.67亿元，处于主体完工阶段。该项目销售率约为84%。

**2、服务外包产业园二期（苏园土挂（2008）16号地块项目）**

(1) 项目概况

该项目位于苏州工业园区内，胜浦路以东，强胜路以北。该项目地块占地面积为136,921.88平方米，总建筑面积205,382.82平方米。

(2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2009）第00135号
建设用地规划许可证	地字第S20080001-01号
建设工程规划许可证	建字第20101304号
建筑工程施工许可证	320594201007200101 320594201009300301 320594201009300401
商品房预售许可证	苏房预园（2011）192号 苏房预园（2012）032号 苏房预园（2012）116号

(3) 该项目由苏州市建筑设计研究院有限责任公司设计，由南通新华建筑

集团有限公司施工，由湖北建盛工程项目管理有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目主要为写字楼和研发楼项目，由发行人自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2010年7月开工，项目一期已于2012年6月竣工，项目二期正在规划设计中，预计于2016年6月竣工。该项目预计总投资额5.95亿元，截至2013年12月31日，该项目已投入资金3.10亿元，目前该项目销售率约为28.41%。

### 3、苏地2009-B-67号地块项目（美庐）

#### （1）项目概况

该项目位于工业园区唯亭镇唯盛街西、唯青路北。占地面积52,288.25平方米，总建筑面积约48,302.61平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2010）第00157号
建设用地规划许可证	地字第K20050039-01号
建设工程规划许可证	建字第20102487号 建字第20110847号 建字第20121433号
建设工程施工许可证	320594201012240301 320594201109280101 320594201110170201
商品房预售许可证	苏房预园[2013]085号

（3）该项目由中铁工程设计院有限公司设计，由宜兴市太湖地基工程有限公司施工，由苏州中天建设工程项目管理有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为住宅及商业物业项目，由本公司控股子公司中新置地自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2010年12月开工，预计2014年12月竣工。该项目预计总投资额4.34亿元，截至2013年12月31日，已投资额为3.19亿，该项目处于主体完工阶段，该项目的销售率约为3.6%。

#### 4、DK20100061号地块（中新生态大厦）

##### （1）项目概况

项目位于园区阳澄湖大道北、科营路东。占地面积为24,742.01平方米，总建筑面积为101,473.86平方米。

##### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2010）第00218号
建设用地规划许可证	地字第W20100023-01号
建设工程规划许可证	建字第20102544号
建设工程施工许可证	320594201101140201 320594201107180101
商品房预售许可证	苏房预园[2013]120号

（3）该项目由苏州工业园区设计研究院有限责任公司设计，由苏州市能工基础工程有限责任公司施工，由江苏建科建设监理有限公司进行监理。

##### （4）项目经营模式

该项目为商业物业项目，由本公司自主开发和经营。

##### （5）工程进度和销售情况

该项目于2011年1月13日开工，预计2014年7月竣工。该项目预计总投资额4.50亿元，截至2013年12月31日，已投资4.37亿元，项目目前处于主体完工阶段，该项目尚在销售准备中。

#### 5、张地2007-A04号地块（江南十二府）

##### （1）项目概况

项目位于张家港市杨舍镇人民西路南侧。占地面积为59,158.8平方米，总建筑面积为167,359.02平方米。

##### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	张国用（2011）第0040786号 张国用（2011）第0040787号
建设用地规划许可证	地字第320582201121001号
建设工程规划许可证	建字第320582201131019号 建字第320582201131020号

	建字第320582201331011号
建筑工程施工许可证	320582110623001 320582110825001 320582130531001
商品房预售许可证	(2012)张房预售证第012号 (2013)张房预售证第008号

(3) 该项目由中铁工程设计院有限公司设计，由苏州建院营造有限公司、苏州工业园区兴盛建设有限公司、苏州市伟基基础工程有限公司施工，由苏州工业园区建设监理有限责任公司进行监理。

#### (4) 项目经营模式

该项目为住宅项目，由控股子公司张家港置地自主开发和经营。

#### (5) 工程进度和销售情况

该项目于2011年6月23日开工，项目一期已于2013年11月竣工，二期预计2015年12月竣工。该项目预计总投资额7.21亿元，截至2013年12月31日，已投资4.74万元，处于主体建设阶段。目前该项目一期的销售率约为67%。

### 6、DK20100078号地块（公积金大厦）

#### (1) 项目概况

项目位于园区翠园路南、琉璃街西。占地面积为14,520.37平方米，总建筑面积为68,440.78平方米。

#### (2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2011）第00162号
建设用地规划许可证	地字第C20100015-01号
建设工程规划许可证	建字第20122001号
建筑工程施工许可证	320594201107190519 320594201203080101
商品房预售许可证	苏房预园[2013]074号

(3) 该项目由苏州市建筑工程设计研究院有限公司设计，由上海长凯岩土工程有限公司、浙江宝业建设集团有限公司施工，由江苏盛华工程监理咨询有限公司进行监理。

#### (4) 项目经营模式

该项目为商业物业项目，由发行人自主开发和经营。

(5) 工程进度和销售情况

该项目于2011年7月开工，预计2014年7月竣工。该项目预计总投资额3.46亿元，截至2013年12月31日，已投资3.16亿元，处于主体建设阶段。目前该项目销售率约为40.50%。

## 7、月亮湾综合体57468地块

(1) 项目概况

项目位于园区创苑路北、环二路西。占地面积为23,546.04平方米，总建筑面积为115,387.17平方米。

(2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2011）第00155号
建设用地规划许可证	地字第L20100046-01号
建设工程规划许可证	建字第20130696号
建筑工程施工许可证	320594201211090119 320594201311060101

(3) 该项目由苏州工业园区设计研究院股份有限公司设计，由建基建设集团有限公司、江苏南通二建集团有限公司施工，由北京中联环建设工程管理有限公司进行监理。

(4) 项目经营模式

该项目为商服、城镇住宅项目，由中新集团自主开发和经营。

(5) 工程进度和销售情况

该项目于2012年11月开工，预计2016年6月竣工。该项目预计总投资额5.00亿元，截至2013年12月31日，已投资1.29亿元，项目目前处于主体建设阶段，尚未对外销售。

## 8、月亮湾综合体57467地块

(1) 项目概况

项目位于园区创苑路北、环二路西。占地面积为12,883.74平方米，总建筑面积为136,523.78平方米。

(2) 土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2011）第00154号
建设用地规划许可证	地字第L20100045-01号
建设工程规划许可证	建字第20112252号
建筑工程施工许可证	320594201112260101 320594201304110201

（3）该项目由苏州市建筑工程设计院有限公司设计，由建基建设集团有限公司、上海建工一建集团有限公司施工，由江苏建科建设监理有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为商服项目，由中新集团自主开发和经营。

#### （5）工程进度和销售情况

该项目于2011年12月开工，预计于2016年6月竣工。该项目预计总投资额9.66亿元，截至2013年12月31日，已投资3.17亿元，项目目前处于主体建设阶段，尚未对外销售。

### 9、滨江花苑北区

#### （1）项目概况

项目位于苏通科技产业园沿江公路南、纬十三路北、苏四河东、经八路西侧。占地面积为118,217.94平方米，总建筑面积为260,755平方米。

#### （2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	通开国用（2011）第0305004号
建设用地规划许可证	地字第Y320601201110002号
建设工程规划许可证	NTSTP-2012（0005） NTSTP-20130007 NTSTP-20130009
建筑工程施工许可证	320691020100062 320691020130094
商品房预售许可证	通开发房预售证第2013017号

（3）该项目由南通市建筑设计研究院设计，由南通市中房建设工程有限公司施工，由南通中房工程建设监理有限公司进行监理。

#### （4）项目经营模式

该项目为商用住宅项目，由滨江地产自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目于2012年6月开工，预计2015年6月竣工。该项目预计总投资额7.20亿元，截至2013年12月31日，已投资2.05亿元，该项目正处于主体建设阶段，项目的销售率约为2.16%。

**10、苏地 2010-B-76 地块（浦湾公馆）**

（1）项目概况

项目位于工业园区胜浦镇金胜路南、通江路北。占地面积为48,105.71平方米，总建筑面积为117,934.05平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2011）第00182号
建设用地规划许可证	地字第S20100023-01号
建设工程规划许可证	建字第20130232号
建筑工程施工许可证	320594201203070301 320594201302040101
商品房预售许可证	苏房预园[2013]309号

（3）该项目由苏州九城都市建筑设计有限公司设计，由宜兴市太湖地基工程公司施工，由江苏盛华工程监理咨询有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为城镇住宅、商服项目，由中新置地自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目于2012年3月开工，预计2016年6月竣工。该项目预计总投资额3.5亿元，截至2013年12月31日，已投资10,521.02万元，项目目前已进入主体建设阶段，该项目的销售率约为5%。

**11、吴江 20110205 号宗地（卓锦兰香）**

（1）项目概况

项目位于吴江经济技术开发区运东大道西、绣湖西路南。占地面积为40,656.6平方米，总建筑面积11,057.35平方米。

（2）土地取得和资格文件



资格文件	证件编号
国有土地使用证	江国用（2012）第2600109号
建设用地规划许可证	地字第320584201203054号
建设工程规划许可证	建字第320584201203109号
建筑工程施工许可证	320584201212260319 320584201303270201
商品房预售许可证	（2013）049号

（3）该项目由中铁工程设计院有限公司设计，由常熟市华东基础工程有限公司施工，由吴江新世纪工程项目管理咨询有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为住宅项目，由吴江置地自主开发和经营。

（5）工程进度和销售情况

该项目于2012年12月开工，预计2016年12月竣工。该项目预计总投资额38,345.89万元，截至2013年12月31日，已投资11,363万元，项目目前处于主体建设阶段，目前该项目的销售率约为21%。

## 12、81078号地块（新兴产业工业坊）

（1）项目概况

项目位于苏州工业园区杏林街东、春秋浦西。占地面积为119,736.5平方米，总建筑面积为约96,548.03平方米。

（2）土地取得和资格文件

资格文件	证件编号
国有土地使用证	苏工园国用（2010）第00286号
建设用地规划许可证	地字第C20100026-01
建设工程规划许可证	建字第20110216号
建筑工程施工许可证	320594201104120201 320594201108090401
房屋所有权证	苏房权证园区字第00453229号

（3）该项目由苏州伟业建筑设计有限公司设计，由宜兴市永固地基工程公司施工，由安徽省建设监理有限公司进行监理。

（4）项目经营模式

该项目为工业项目，由发行人自主开发和经营。

### （5）工程进度和销售情况

该项目于2011年4月11日开工，一期已于2012年10月竣工，二期尚未开工。该项目预计总投资额为2.01亿元，截至2013年12月31日，该项目已投资额为1.76亿元，目前该一期项目处于对外出租中。

## （三）拟建项目

### 1、苏地2012-G-129地块

苏地2012-G-129地块项目为拟建项目，由吴中置地建设，项目位于苏州市吴中区宝带西路南侧、西塘河西侧。2013年1月15日，中新置地以36,000万元的成交价（其中土地出让金34,675.77万元，代征规费1,324.23万元）竞得苏州市国土资源局挂牌出让的编号为苏地2012-G-129号宗地的国有土地使用权，土地使用权面积为12,735.4平方米，土地用途为批发零售和城镇住宅用地。2013年2月21日，中新置地与苏州市国土资源局签订3205012013CR0053《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3205012013CR0053），该地块出让价款为34,675.77万元。截至本招股说明书签署之日，该项目已办理完毕立项、环保批复等手续，获得建设用地规划许可证（地字第320506201400106号），但尚未取得国有土地使用权证。

### 2、苏地2013-G-42地块

苏地2013-G-42地块项目为拟建项目，由华相房产建设，项目位于苏州市相城区望亭镇迎湖路南、问渡路西。2013年6月21日，华园地产以24,000万元的成交价竞得苏州市国土资源局挂牌出让的编号为苏地2013-G-42号宗地的国有土地使用权，土地使用权面积为70,986.3平方米，土地用途为商服和城镇住宅用地。2013年7月31日，华园地产与苏州市国土资源局签订3205012013CR0155《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3205012013CR0155）。截至本招股说明书签署之日，该项目已办理完毕立项、环保批复等手续，获得建设用地规划许可证（地字第320507201300143号），取得国有土地使用权证（相国用（2014）第0701496号）。

### 3、苏地2013-G-120地块

苏地2013-G-120地块项目为拟建项目，由中新置地建设，项目位于苏州市吴中区木渎镇苏福路南侧、长江路东侧。2014年1月17日，中新置地以52,000万元

的成交价（其中土地出让金49,858.01万元，代征规费2,141.99万元）竞得苏州市国土资源局挂牌出让的编号为苏地2013-G-120号宗地的国有土地使用权，土地使用权面积为41,200平方米，土地用途为批发零售、住宿餐饮和城镇住宅用地。截至本招股说明书签署之日，该项目已签署土地出让合同，尚未办理完毕立项、环保批复等手续。

#### **4、中新科技城35024号地块**

中新科技城35024号地块项目为拟建项目，由中新置地建设，项目位于苏州工业园区阳澄湖大道北、科能路东。2011年10月18日，中新置地以32,000万元的成交价（其中土地出让金12,281万元）竞得苏州工业园区国土房产局挂牌出让的编号为苏园土挂(2011)15号宗地的国有土地使用权，土地使用权面积为28,232.09平方米，土地用途为城镇住宅用地、商服用地。截至本招股说明书签署之日，该项目已签署办理完毕立项、环保批复等手续，获得建设用地规划许可证（地字第W20110035-01号），建设工程规划许可证（建字第20122220号），取得国有土地使用证（苏工园国用（2012）第00130号）。

### **（四）其他项目**

#### **1、滨江花苑南区**

滨江花苑南区项目土地编号为 R10050 号宗地，位于江苏省南通市苏通科技产业园区纬十五路南、纬十三路北、苏四河东、经八路西侧，占地面积为 123,127.84 平方米。滨江地产于 2011 年 1 月与南通市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》获得该地块。

后由于南通市轨道交通 1 号线园区段拟经过 R10050 地块南侧，根据轨道交通的控制要求，沿线建（构）筑物退让轨道交通的距离、建筑限高等都有了新要求，导致 R10050 地块已经审批通过的建设方案必须进行调整，致使滨江地产无法实施 R10050 地块的开发建设。鉴于上述情况，南通市苏通科技产业园区管理委员会向南通市人民政府申请收回该地块土地使用权，经市政府经营性土地使用和管理联系会议第 21 次会议讨论通过，同意由南通市国土资源局办理 R10050 地块土地使用权收回手续。

2014年3月20日，南通市国土资源局出具《关于拟收回土地的函》，同意收回

该地块。2014年3月21日，南通苏通科技产业园区管委会与滨江地产签订《关于收回R10050地块的协议》，约定：“经双方协商一致，同意甲方收回R10050地块土地使用权，已缴纳的土地出让金、土地交易服务费、契税、印花税等费用（不计利息）退还乙方”。2014年3月24日，南通市国土资源局与滨江地产签订《3206012010CR0133号<国有建设用地使用权出让合同>解除协议》，约定：“甲乙双方同意解除《3206012010CR0133号出让合同》，该合同中约定的双方权利、责任随之终止”。

## 九、土地资源

截至2014年3月31日，公司拥有的在建、拟建项目土地权益面积791,353.44平方米，权益规划建筑面积为1,703,027.75平方米，具体情况如下：

序号	项目名称	占地面积 (平方米)	规划建面 (平方米)	享有 权益	土地用途	法律手续
1	中新科技城30号地块 (35014号地块(即中新科技城241A地块)项目)	116,535.28	281,170.00	88.83%	住宅	已取得《土地使用权证》
2	服务外包产业园二期(苏园土挂(2008)16号地块项目)	136,921.88	251,900.00	100%	商业办公和研发楼	已取得《土地使用权证》
3	苏地2009-B-67号地块(美庐)	52,288.25	45,717.83	88.83%	城镇住宅和商服	已取得《土地使用权证》
4	DK20100061号地块(中新生态大厦)	24,742.01	101,473.86	100%	商务金融	已取得《土地使用权证》
5	张地2007-A04号地块(江南十二府)	59,158.80	161,100	88.83%	住宅	已取得《土地使用权证》
6	DK20100078号地块(公积金大厦)	14,520.37	69,046.32	100%	商务金融	已取得《土地使用权证》
7	月亮湾综合体57468地块	23,546.04	95,700.00	100%	商服和城镇住宅	已取得《土地使用权证》
8	月亮湾综合体57467地块	12,883.74	124,200.00	100%	商服	已取得《土地使用权证》
9	滨江花苑北区	118,217.94	189,174	60%	住宅	已取得《土地使用权证》
10	苏地2010-B-76地块	48,105.71	86,590.27	88.83%	城镇住宅和商服	已取得《土地使用权证》
11	吴江20110205号宗地	40,656.60	89,444.52	88.83%	住宅	已取得《土地使用权证》

序号	项目名称	占地面积 (平方米)	规划建面 (平方米)	享有 权益	土地用途	法律手续
12	81078 号宗地（新兴产业工业坊）	119,736.50	96,548.03	100%	工业	已取得《土地使用权证》
13	中新科技城 35024 地块	28,232.09	42,348.14	88.83%	城镇住宅用地、商服	已取得《土地使用权证》
14	苏地 2012-G-129 地块	12,735.40	76,412.40	88.83%	批发零售和城镇住宅	取得《国有土地使用权出让合同》
15	苏地 2013-G-42 地块	70,986.30	95,821.00	47.50%	城镇住宅和商服	已取得《土地使用权证》
16	苏地 2013-G-120 地块	41,200.00	123,600.00	88.83%	批发零售、住宿餐饮和城镇住宅	取得《国有土地使用权成交确认书》
	<b>合 计</b>	<b>920,466.91</b>	<b>1,930,246.37</b>	-	-	-
	<b>权益面积合计</b>	<b>791,353.44</b>	<b>1,703,027.75</b>	-	-	-

经发行人律师和保荐机构核查，根据国土资源部2012年修订的《闲置土地处理办法》和《关于促进节约集约用地的通知》（2008年1月3日，国发（2008）3号）等法律、法规、规范性文件的相关规定，截至本招股说明书签署之日，中新集团及其控股子公司的所有在建和拟建项目均不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情况；亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的风险。此外，上述各在建和拟建项目亦不存在违反《闲置土地处理办法》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》中其他规范性要求的情形。

## 第七节 同业竞争及关联交易

### 一、同业竞争

#### （一）本公司主营业务

公司主营业务为新型城镇化的综合开发运营，涵盖了土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用和多元化服务等。

#### （二）控股股东、实际控制人及其控制的其他企业主营业务情况

##### 1、控股股东及其控制的其他企业主营业务情况

园区股份作为本公司的控股股东，主要从事实业投资、货物仓储，投资咨询服务。

截至本招股说明书签署之日，园区股份无控制的其他企业。

##### 2、实际控制人及其控制的其他企业主营业务情况

园区国控为本公司的实际控制人，经营范围为经园区国资办授权的国有资产经营业务，对其控股企业行使出资人权利，实施价值形态的产权管理和资本运作管理。截至本招股说明书签署之日，本公司实际控制人园区国控直接或间接控制的其他企业共计 31 家，其主营业务情况如下：

序号	公司名称	主营业务简介
1	苏州工业园区机关事务管理中心	园区管委会办公大楼的物业管理、餐饮服务
2	苏州工业园区城市照明管理有限公司	提供城市照明设施的管理保障、监控、维护
3	苏州工业园区疾病防治中心	接受政府授权负责园区行政区域内的疾病监测监控、卫生监督、传染病、地方病防治
4	苏州工业园区征地事务有限公司	接受园区土地管理局的委托，办理土地征用事务
5	苏州工业园人力资源开发有限公司	人力供求信息收集、整理、储存、发布和咨询服务、人才推荐、人才招聘
6	苏州工业园区公共交通有限公司	公共汽车客运
7	苏州工业园区保安服务有限公司	保安服务
8	中新苏州工业园区市政物业管理有限公司	市政道路、桥梁、管道、河道的维护、整治；园林及绿化养护、路灯维护、经营性停车场（不含占用机动车或非机动车道）、物业管理及相关

序号	公司名称	主营业务简介
		咨询服务
9	苏州物流中心有限公司	货物专用运输（集装箱），普通货运，货物存储及咨询服务
10	苏州工业园区报关有限公司	办理进出口货物和进出境运输工具的报关、纳税事宜及相关的咨询服务
11	苏州得尔达国际物流有限公司	承办海运、空运、陆运进出口货物的国际货物运输代理业务
12	苏州苏艺演出有限公司	承接国内外演出经营、演出经纪；中西餐制售；零售预包装食品（商品类别限《食品流通许可证》核定范围）
13	苏州工业园区劳务服务有限公司	劳务派遣、劳务中介、职业技术培训；家政服务
14	苏州工业园区人才资讯科技有限公司	人才供求信息收集、整理、储存、发布和咨询服务；人才推荐；人才招聘；人才培训
15	苏州工业园区高级人才咨询有限公司	人才供求信息收集、整理、储存、发布和咨询服务
16	苏州工业园区航港物流有限公司	普通货运、仓储
17	苏州文化博览中心有限公司	承接国内外演出经营、提供展览展示服务
18	苏州国华展览有限公司	会展服务
19	苏州比斯曼展览工程有限公司	典礼、展览策划布置；展台搭建
20	苏州工业园区物流信息平台有限公司	计算机软件系统设计、开发
21	苏州纳米科技发展有限公司	开发建设管理纳米技术相关载体（不含房地产开发项目）
22	苏州工业园区纳米产业技术研究院有限公司	提供纳米技术及其它相关技术领域的项目研发服务，工程化技术与工艺研发服务，对相关项目和产业提供技术与咨询服务
23	苏州工业园区启纳创业技术有限公司	创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务
24	苏州皓然光电科技有限公司	LED 外延片、芯片的封装以及相关零部件的研发、生产、销售
25	苏州物流中心（宿迁）有限公司	货物存储及咨询服务、设备租赁；保税仓储
26	伊犁得尔达国际物流有限公司	国际货运代理；仓储；商务咨询服务；货物与技术的进出口业务（法律法规另有规定的进出口项目除外），并开展边境小额贸易
27	苏州洁净室科技促进中心	开展学术交流；开展合作研究；举办培训；举办展览；咨询服务
28	苏州工业园区市政服务集团有限公司	对公共交通、安保服务和市政管理服务进行投资管理
29	苏州漕湖物流园开发有限公司	物流园、仓储设施和相关工业设施开发建设，提供相关咨询及设备租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口业务

序号	公司名称	主营业务简介
30	西安得尔达物流有限公司	物流咨询服务；海上、航空、陆路的国际货运代理业务；自有仓库及设备租赁；货物与技术的进出口经营
31	苏相国际物流(苏州)有限公司	承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务；物流咨询服务；自有仓库及设备租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务

上述企业中的苏州漕湖物流园开发有限公司主要系在漕湖物流园内的仓储设施开发，且无房地产业务开发资质，与发行人业务性质具有明显的不同。园区国控控制的其他企业所从事的业务与发行人所从事的业务不同，故发行人与其实际控制人控制的其他企业之间无同业竞争之情形。

### （三）同业竞争情况

本公司控股股东园区股份、本公司实际控制人园区国控及其控制的其他企业与本公司均不存在同业竞争情况。

### （四）避免同业竞争的措施

2014年4月，发行人控股股东园区股份、实际控制人园区国控分别根据《新股改革意见》的规定出具《避免同业竞争与利益冲突的承诺及约束措施》，就避免与发行人产生同业竞争、利益冲突分别作出以下声明、保证及承诺：

“1、本公司声明：本公司及本公司控制的其他企业目前不存在从事与中新集团相同或相似且构成竞争关系业务的情形。

2、在对中新集团拥有控制权期间，本公司将严格遵守有关法律、法规、规范性文件的规定，不在中国境内或境外，直接或间接从事与中新集团相同或相似且构成竞争关系的业务，亦不会直接或间接拥有与中新集团从事相同或相似且构成竞争关系业务的其他企业、组织、经济实体的控制权。

3、在对中新集团拥有控制权期间，本公司将严格遵守有关法律、法规、规范性文件和中新集团公司章程的规定，保证中新集团在业务、资产、人员、机构和财务方面的独立性；本公司将善意履行作为控股股东的权利、义务，不利用控制地位促使中新集团股东大会、董事会或管理层作出侵犯中新集团其他中小股东



合法权益的决议；本公司及本公司控制的其他企业在与中新集团发生关联交易时，应按照公平合理和正常的商业交易条件进行，不会要求或接受中新集团给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格履行与中新集团签订的各种关联交易协议。

4、在中新集团或中新集团半数以上的独立董事认为本公司或本公司控制的其他企业与中新集团存在同业竞争或者利益冲突的情形时，中新集团或中新集团半数以上的独立董事有权向本公司书面询证，本公司应在接到该询证函件后 10 个工作日内提出书面解释。如中新集团或中新集团半数以上独立董事在收到本公司的书面解释后认为存在同业竞争或利益冲突情形的，本公司应与中新集团或中新集团半数以上独立董事共同将相关事宜提交有权监管机构认定。如有关监管机构认定本公司或本公司控制的其他企业确实存在与中新集团同业竞争或利益冲突情形的，本公司将按照有关法律法规、监管机构的意见在该认定作出之日起 30 个工作日内向中新集团提出解决同业竞争或利益冲突的具体方案，并由中新集团、本公司及其他相关主体按照所适用的法律法规履行相应的内部决策、外部审批程序（如需要）后予以实施。

5、本公司将利用对所控制的其他企业的控制权，促使该企业按照与本公司同样的标准遵守上述承诺。

6、如本公司无合法理由违反与避免同业竞争及利益冲突有关的承诺事项或者未依法执行相应的约束措施的，本公司应赔偿因此给发行人及其中小股东造成的经济损失。”

## 二、关联交易

### （一）关联方及关联关系

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

#### 1、持有本公司 5%以上股权的股东

持有本公司 5%以上股权的股东为园区股份、新方财团、港华投资、苏州高新以及新工集团，该五名股东的具体信息见本招股说明书“第五节 发行人基本

情况”之“五、发行人的主要股东及实际控制人的基本情况”。

## 2、控股股东及其控制的其他企业

园区股份是本公司的控股股东。截至本招股说明书签署之日，园区股份无控制的其他企业。

园区股份在报告期内曾经控制的企业也构成报告期内的关联方，主要包括苏州有线电视网络股份有限公司。

苏州有线电视网络股份有限公司主营业务为有线电视网络的建设、投资、开发、经营及服务，园区股份持有其 51.52% 的股权，园区股份以其拥有的苏州有线电视网络股份有限公司资产作为出资联合其他与发行人不存在关联关系的企业发起设立江苏省广播电视信息网络股份有限公司，并持有该公司 5.392% 的股权，2011 年 9 月 26 日，苏州有线电视网络股份有限公司于江苏省工商行政管理局办理完毕注销手续（[0000314]公司注销[2011]第 09190001 号），至此亦不再为发行人的关联方。

## 3、实际控制人及其控制的其他企业

园区国控是本公司的实际控制人。截至本招股说明书签署之日，本公司实际控制人园区国控直接或间接控制的其他企业共计 31 家，具体信息详见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“五、发行人的主要股东及实际控制人的基本情况”。

园区国控在报告期内曾经控制的企业也构成报告期内的关联方，主要包括：

### （1）江苏省苏宿中小企业创业担保有限公司

园区国控原通过间接控制的苏州工业园区融创担保投资有限公司持有江苏省苏宿中小企业创业担保有限公司 100% 的股权。因其自身不再开展业务，2011 年 1 月 11 日，江苏省苏宿中小企业创业担保有限公司已办理注销，因此不再为本公司的关联方。

### （2）苏州工业园区国创创业投资有限公司和同利创业投资有限公司

国开金融有限责任公司于 2011 年 6 月 8 日认购苏州工业园区国创创业投资有限公司的增资，并最终持有该公司 50% 的股权。由于苏州创业投资集团有限公司根据股权比例和董事会席位的安排均无法控制该公司，该公司不再纳入苏州创业投资集团有限公司的合并报表范围。因此，自 2011 年 6 月 8 日起，该公司不再为本

公司关联方。同时，同利创业投资有限公司作为苏州工业园区国创创业投资有限公司的控股子公司也不再纳入苏州创业投资集团有限公司的合并报表范围，同利创业投资有限公司也不再为本公司关联方。

### （3）苏州工业园区富民创业基金有限公司

园区国控原持有苏州工业园区富民创业基金有限公司95%的股权。因其自身不再开展业务，2011年8月25日，苏州工业园区富民创业基金有限公司办理完毕注销登记，注销后，苏州工业园区富民创业基金有限公司的全部资产、负债及人员由园区国控承接。至此该公司不再为本公司的关联方。

### （4）苏州文化艺术中心有限公司

园区国控原持有苏州文化艺术中心有限公司（由原苏州科技文化艺术中心有限公司于2011年5月11日办理完毕更名登记后更名而来）63.13%的股权。2012年12月12日，苏州文化博览中心有限公司（由原苏州国际博览中心有限公司于2012年12月12日办理完毕更名登记后更名而来）吸收合并了苏州文化艺术中心有限公司，苏州文化艺术中心有限公司于当日办理完毕注销登记，注销完毕后，苏州文化艺术中心有限公司的全部资产、负债及人员由苏州文化博览中心有限公司承接。至此，该公司不再为本公司的关联方。

（5）苏州工业园区融风投资管理有限公司、华圆管理咨询（香港）有限公司、苏州工业园区银杏投资管理有限公司、苏州景风创业投资管理有限公司、苏州工业园区融创担保投资有限公司、凯风创业投资有限公司、苏州工业园区原点创业投资有限公司、苏州华亿投资中心、苏州银杏凯风创业投资管理有限公司、智瑞达科技（苏州）有限公司、智瑞达电子（苏州）有限公司

园区国控原持有苏州元禾控股有限公司（由原苏州创业投资集团有限公司于2012年11月12日办理完毕更名登记后更名而来，以下简称“苏州元禾”）100%股权。2012年11月28日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发《公司准予变更登记通知书》，园区国控转让其所持苏州元禾的70%股权予苏州工业园区经济发展有限公司，转让后，园区国控持有苏州元禾30%股权，苏州元禾不再为园区国控控制的企业（但由于本公司现任监事林向红先生担任苏州元禾的董事长、总裁，苏州元禾仍为本公司的关联方）。因此，苏州工业园区融风投资管理有限公司、华圆管理咨询（香港）有限公司、苏州工业园区银杏投资管理有限公司、苏州景

风创业投资管理有限公司、苏州工业园区融创担保投资有限公司、凯风创业投资有限公司、苏州工业园区原点创业投资有限公司、苏州华亿投资中心、苏州银杏凯风创业投资管理有限公司、智瑞达科技（苏州）有限公司、智瑞达电子（苏州）有限公司作为苏州元禾直接或间接控制的企业，不再为本公司的关联方。

#### （6）苏州工业园区生物产业发展有限公司

园区国控及其原全资子公司苏州创业投资集团有限公司（现已更名为苏州元禾控股有限公司）原合计持有苏州工业园区生物产业发展有限公司（由苏州工业园区生物纳米科技发展有限公司于2010年办理更名登记后更名而来，以下简称“生物产业”）92.73%的股权。2011年10月14日，生物产业取得江苏省苏州工业园区工商行政管理局出具的核准变更登记通知书。转让及增资后，园区国控持有生物产业23.64%股权。至此，生物产业不再为本公司的关联方。

#### （7）苏州吴淞江国际集装箱码头有限公司

苏州吴淞江国际集装箱码头有限公司（以下简称“吴淞江国际”）。物流中心原持有吴淞江国际100%股权，2013年3月5日，吴淞江国际更名为“中国外运苏州物流中心有限公司”，注册资本及实收资本均由8,000万元增加至17,500万元，其中，中国外运股份有限公司出资8,927万元，持股比例51%；物流中心出资8,575万元，持股比例49%，物流中心不再控股吴淞江国际。至此，吴淞江国际不再为本公司的关联方。

#### （8）苏州工业园区测绘地理信息有限公司和苏州工业园区格网信息科技有限公司

园区国控原持有苏州工业园区测绘地理信息有限公司（以下简称“园区测绘”）100%股权，园区测绘持有苏州工业园区格网信息科技有限公司（以下简称“格网信息”）100%股权。2013年11月14日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局下发《公司准予变更登记通知书》，园区国控将所持园区测绘100%股权全部予以转让，园区国控不再持有园区测绘及其控股子公司格网信息的股权。至此，园区测绘和格网信息不再为本公司的关联方。

### 4、存在控制关系的关联方

序号	名称	与本公司关系	主营业务
1	中新教服	本公司控股子公司	教育支持咨询，教育培训咨询

序号	名称	与本公司关系	主营业务
2	中新置地	本公司控股子公司	房地产开发、销售、租赁
3	中新公用	本公司控股子公司	市政工程服务（基础设施、投资建设）
4	中新能源	本公司控股子公司	蒸汽生产与销售、发电供热
5	和乔物业	本公司控股子公司	物业管理及相关咨询
6	和顺商业	本公司控股子公司	商品销售、房地产投资、租赁
7	张家港置地	本公司控股子公司	房地产开发、销售、租赁
8	华园地产	本公司控股子公司	房地产开发经营
9	市政工程	本公司控股子公司	市政工程建设
10	中新宿迁	本公司控股子公司	土地一级开发与经营
11	华园恒升	本公司控股子公司	房地产开发
12	华园东方	本公司控股子公司	房地产开发
13	中新苏通	本公司控股子公司	房地产开发、土地一级开发与经营
14	中法环境	本公司控股子公司	生活污水及工业废水处理、污泥干化
15	滨江地产	本公司控股子公司	房地产开发、经营
16	中新环技	本公司控股子公司	污水（含工业废水）处理厂的建设 and 经营
17	苏宿市政	本公司控股子公司	道路、桥梁、隧道、管网工程的市政建设
18	苏通市政	本公司控股子公司	市政工程建设
19	东吴热电	本公司控股子公司	热电联产及销售
20	中新苏滁	本公司控股子公司	土地一级开发与经营，基础设施投资
21	吴江置地	本公司控股子公司	房地产开发、销售
22	和合酒店	本公司控股子公司	酒店管理及相关咨询；投资管理
23	东吴热能	本公司控股子公司	销售蒸汽
24	中新海虞	本公司控股子公司	土地一级开发；基础设施投资、开发与经营
25	中新乐余	本公司控股子公司	土地一级开发；基础设施投资、开发与经营
26	华相地产	本公司控股子公司	房地产开发经营
27	吴中置地	本公司控股子公司	房地产开发经营

注：本集团控股子公司中新公用于 2011 年 9 月分别与上海渊慧投资有限公司和苏州苏鑫资产投资有限公司签署苏州东吴热电有限公司股权转让协议，受让对方所持东吴热电 21.4% 和 10.48% 股权，本次股权转让完成后，中新公用对东吴热电的持股比例由 20% 上升至 51.88%。

发行人报告期内曾控制的企业也构成发行人在报告期内的关联方。该企业包括：

华园建设。华园建设原为中新公用下属全资子公司，由市政工程吸收合并后于 2011 年 11 月 29 日办理注销登记手续。

上述与本公司存在控制关系的关联方的具体信息见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人的控股子公司、参股公司及职能部门”。

## 5、不存在控制关系的关联方

序号	名称	与本公司关系	所持股份或权益	主营业务
1	港华燃气	中新公用参股公司	45%	运营各类燃气项目
2	蓝天热电	中新公用参股公司	30%	循环热电联产电站的运营
3	新工项目	中新置地参股公司	20%	工程项目管理服务
4	清源水务	中新公用股公司	50%	园区内经营自来水厂和污水厂
5	和信房产	中新置地参股公司	40%	房地产开发经营
6	圆融集团	本公司参股公司	25%	房地产开发经营
7	清城环境	中新公用参股公司	40%	环境治理技术及节能技术研发、技术咨询、技术转让
8	国际学校	本公司系其举办者	-	涉外教育服务
9	国际幼儿园	中新置地系其举办者	-	学前教育
10	张家港新加坡外国语学校	中新教服系其举办者	-	全日制学前教育、小学教育、初中教育
11	苏州工业园区康乐斯顿外国语学校	中新教服系其举办者	-	文化类非学历教育

发行人及其控股子公司报告期内参股的企业也构成发行人在报告期内的关联方。该企业包括：

（1）苏州工业园区创电科技服务有限公司。发行人前身中新有限、控股子公司中新公用原分别持有创电科技 30% 股权、10% 股权，2011 年 9 月 7 日，中新有限、中新公用对外转让所持该公司股权后，均不再持有该公司股权。

（2）苏州太平洋商业经营管理有限公司。中新置地全资子公司和顺商业原持有太平洋商业 30% 股权，2012 年 7 月 31 日，太平洋商业办理注销登记手续。

上述与本公司不存在控制关系的关联方的具体信息见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、发行人的控股子公司、参股公司及职能部门”。

## 6、公司董事、监事、高级管理人员及与其关系密切的家庭成员

本公司第二届董事会现有董事 9 名：董事长杜建华，副董事长方章文，董事赵志松、林福山、黄维义、叶迎君，独立董事白重恩、陈碧茹、沈坤荣。

本公司第二届监事会现有监事 6 名：监事会主席林向红，监事郑维强、冯所刚、陆俊，职工代表监事彭彬、唐研哲。

本公司现任高级管理人员 6 名：总裁赵志松，副总裁叶迎君、王广伟、林敬文，董事会秘书唐筱卫，财务总监龚菊平。

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

上述人员关系密切的家庭成员亦是本公司的关联自然人。

## 7、其他关联方

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

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

上述其他关联方中，报告期内与发行人发生关联交易的关联方如下：

序号	关联方名称	与本公司关系	主营业务情况
1	苏州三星电子液晶显示科技有限公司（以下简称“苏州三星液晶”）	发行人董事长担任该公司副董事长	液晶显示面板及相关产品的生产、研发及销售
2	苏州市住房置业担保有限公司（以下简称“置业担保公司”）	园区股份监事担任董事的其他企业	个人住房贷款担保；房屋经营、置换、中介服务
3	江苏银行股份有限公司（以下简称“江苏银行”）	园区股份董事担任董事的其他企业	人民币存贷款、结算等银行业务
4	东吴证券股份有限公司	园区国控董事、园区股份	证券经纪、投资咨询、承销

序号	关联方名称	与本公司关系	主营业务情况
	（以下简称“东吴证券”）	监事担任董事的其他企业	与保荐、财务顾问、自营、资产管理、融资融券等证券业务
5	东吴期货有限公司（以下简称“东吴期货”）	园区股份监事担任董事、高级管理人员的其他企业	商品、金融产品的期货经纪业务
6	苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司（以下简称“高新产业园发展”）	园区股份董事担任董事长的其他企业	环保项目及相关产业开发；环境工程项目的咨询、服务、设计、承包和运营管理；环保新技术的研制开发、转让等相关业务
7	苏州银行股份有限公司（以下简称“苏州银行”）	园区国控董事担任董事的其他企业	人民币存贷款、结算等银行业务

## （二）关联交易

### 1、经常性关联交易

报告期内发生的经常性关联交易主要包括向关联方出租机器设备与物业、提供市政工程服务、收取咨询服务管理费以及从关联方接受的工程服务、采购电力、采购燃气灶具等，其基本情况如下：

#### （1）租赁

报告期内，本公司下属子公司中新公用将其拥有的建筑物、附属设施、设备电厂等经营性资产出租给蓝天热电使用，租赁期自 2011 年 1 月 1 日至 2014 年 9 月 14 日止。

报告期内，本公司将持有的固定资产苏信大厦办公室出租给东吴期货，租赁期自 2010 年 12 月 1 日至 2013 年 5 月 31 日止。

报告期内，本公司将持有的投资性房地产翡翠湖公寓（人才公寓）出租给康乐斯顿使用，租赁期自 2012 年 8 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日止。

报告期内，本公司将持有的投资性房地产翡翠湖公寓（人才公寓）出租给清城环境使用，租赁期自 2011 年 8 月 1 日至 2014 年 7 月 31 日止。

报告期内，根据本公司与国际学校签订的《国际学校物业租赁合同》，本公司将坐落于苏州工业园区钟南街 208 号，面积为 48,563.3 平方米的房屋租赁给国际学校并每年向其收取租金。租金前三年为每年 11,800,882 元，从第四年开始租



金有一定比例的涨幅，租赁期限为 2005 年 9 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日。

报告期内本公司向上述关联方收取租金的情况如下：

单位：元

关联方	2013 年度	占当期营业收入比例	2012 年度	占当期营业收入比例	2011 年度	占当期营业收入比例
蓝天热电	3,298,341.28	0.062%	3,645,000.00	0.066%	3,500,000.00	0.086%
康乐斯顿	746,460.00	0.014%	373,230.00	0.007%	-	-
清城环境	168,000.00	0.003%	103,600.00	0.002%	4,800.00	0.000%
东吴期货	159,027.32	0.003%	477,081.96	0.009%	456,256.98	0.011%
国际学校	15,606,666.00	0.295%	15,606,666.00	0.281%	14,249,564.68	0.352%
<b>合计</b>	<b>19,978,494.60</b>	<b>0.378%</b>	<b>20,205,577.96</b>	<b>0.364%</b>	<b>18,210,621.66</b>	<b>0.450%</b>

## （2）采购与销售

报告期内中新公用向蓝天热电日常采购电力及向港华燃气采购燃气灶具等支付相关费用情况如下：

单位：元

关联方	2013 年度	占当期营业成本比例	2012 年度	占当期营业成本比例	2011 年度	占当期营业成本比例
蓝天热电	1,155,131.67	0.03%	1,422,092.38	0.04%	723,781.14	0.03%
港华燃气	1,524,027.94	0.04%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,679,159.61</b>	<b>0.08%</b>	<b>1,422,092.38</b>	<b>0.04%</b>	<b>723,781.14</b>	<b>0.03%</b>

## （3）咨询管理

本公司的控股子公司中新教服与国际学校签订了《咨询、委托管理合同》，合同约定自 2006 年 4 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日期间，每年向国际学校收取咨询管理费，2011 年 4 月 1 日中新新服与国际学校续签了合同，起始日为 2011 年 4 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日。

本公司的控股子公司中新教服与张家港国际学校签订了合作协议，协议约定从张家港国际学校开学后，每年收取学费的 10%，最低不低于 200 万的咨询管理费。合作自 2012 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日止。

报告期内中新教服向国际学校及张家港国际学校收取咨询管理费的情况如下：

单位：元

关联方	2013 年度	占当期营业收入比例	2012 年度	占当期营业收入比例	2011 年度	占当期营业收入比例
国际学校	15,724,847.18	0.30%	15,964,270.18	0.29%	13,841,600.00	0.34%

张家港国际学校	1,886,792.45	0.04%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>17,611,639.63</b>	<b>0.34%</b>	<b>15,964,270.18</b>	<b>0.29%</b>	<b>13,841,600.00</b>	<b>0.34%</b>

#### （4）接受关联方提供市政服务及公用事业的支出

单位：元

关联方	2013 年度	占当期营业成本比例	2012 年度	占当期营业成本比例	2011 年度	占当期营业成本比例
清源水务	12,905,845.96	0.36%	16,764,910.66	0.49%	11,925,903.03	0.47%
港华燃气	5,898,226.12	0.17%	13,670,245.91	0.40%	4,921,986.49	0.19%
园区测绘	-	-	988,996.00	0.03%	1,214,673.00	0.05%
<b>合计</b>	<b>18,804,072.08</b>	<b>0.53%</b>	<b>31,424,152.57</b>	<b>0.92%</b>	<b>18,062,562.52</b>	<b>0.71%</b>

#### （5）向关联方提供市政工程服务的收入

单位：元

关联方	2013 年度	占当期营业收入比例	2012 年度	占当期营业收入比例	2011 年度	占当期营业收入比例
港华燃气	9,028,480.79	0.17%	9,855,988.91	0.18%	12,079,357.66	0.30%
清源水务	57,163,335.89	1.08%	23,929,427.33	0.43%	37,402,553.87	0.92%
吴江华衍水务	1,017,268.98	0.02%	1,658,360.62	0.03%	2,396,749.03	0.06%
苏州三星液晶	59,950,000.00	1.13%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>127,159,085.66</b>	<b>2.40%</b>	<b>35,443,776.86</b>	<b>0.64%</b>	<b>51,878,660.56</b>	<b>1.28%</b>

发行人报告期内向关联方提供市政服务收入均采用市场价格，与第三方交易定价没有区别。

建设单位（包括关联方）发包相关工程前，按照国家、省、市、苏州工业园区及其公司的规定公开发布招标信息，或者邀请数家（3 家以上）施工企业进行工程投标，投标前，建设单位拟定相应的招标文件，规定评标办法。

在投标报名并获取业主的招标文件后，公司根据招标文件、现场施工条件，施工时所处的气候条件，以及材料市场价，人工市场价、以及机械市场价等因素综合起来，并根据市场情况加入公司的管理成本及适当的利润，确定投标报价，该投标报价与公司竞标非关联方的标书考虑方法与报价原则是一致的，并未因关联方关系而出现交易价格的差别。

经过对发行人管网项目的核查，工程招标均为公开招投标形式，开标、评标、定标都通过正规招标市场进行，均为公平竞争获得。

#### （6）向关联方提供劳务取得收入

报告期内，本公司向清城环境收取物业费及向高新产业园发展提供清洁生产审核劳务取得收入的情况如下：

单位：元

关联方	2013 年度	占当期营业收入比例	2012 年度	占当期营业收入比例	2011 年度	占当期营业收入比例
清城环境	228,302.40	0.004%	228,302.40	0.004%	209,277.20	0.005%
高新产业园发展	26,500.00	0.001%	26,500.00	0.000%	-	-
合计	<b>254,802.40</b>	<b>0.005%</b>	<b>254,802.40</b>	<b>0.004%</b>	-	-

### （7）向关联方支付公积金保证金

报告期内，本公司向置业担保公司支付公积金保证金的情况如下：

单位：元

关联方	2013 年度	2012 年度	2011 年度
置业担保公司	5,049,100.00	6,048,200.00	4,767,350.00

## 2、偶发性关联交易

### （1）本公司向苏州物流中心有限公司转让现代工业坊二期项目

2012 年 7 月 31 日，发行人与苏州物流中心有限公司签订《资产转让协议》，发行人将其拥有产权的现代工业坊二期（又名服务外包产业园，房产证书编号：苏房权证园区字第 00280300 号，面积 81,698.54 平方米，位于苏州工业园区兴浦路 333 号）及其对应的土地使用权（土地使用权证书编号：苏工园国用（2009）第 00125 号，面积 64,955.55 平方米，宗地号 41011 号）以 196,076,496 元的价格转让给物流中心，转让价格系按照中通诚资产评估有限公司于 2012 年 7 月 30 日出具的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司资产转让事宜所涉及现代工业坊二期房地产项目资产评估报告》（中通苏评报字[2012]71 号）确定的截至评估基准日 2012 年 3 月 31 日的评估价值确定。

上述关联交易已经发行人 2012 年 7 月 9 日召开的第二届董事会第十三次会议、2012 年 7 月 27 日召开的 2012 年第一次临时股东大会审议通过，并经园区国资办《关于物流中心购买 CSSD 服务外包产业园资产的决策意见》（苏园国资投复[2012]6 号）批准。

2012 年 12 月 20 日，苏州物流中心向发行人支付了上述款项。2013 年 1 月 23 日，发行人与苏州物流中心签订《物业移交书》，确认发行人已于 2013 年 1

月 21 日正式将现代工业坊二期正式移交给物流中心。

### （2）中新置地向园区股份销售自营房产并提供装修代建管理服务

2014 年 1 月 14 日，中新置地向园区股份签订《苏州工业园区商品房（毛坯房）销售合同》，中新置地向园区股份销售其开发的“星旺墩商务广场”8-9 层办公用房，总建筑面积为 4,224.48 平方米，销售价格合计 6,569.07 万元，单价为每平方米 15,600 元。同时，园区股份委托中新置地对所购买房产的装修工程提供代建管理，中新置地按照装修总投资约 650 万元的 2% 收取管理费。

上述关联交易已由发行人 2013 年 12 月 16 日召开的第二届董事会第二十七次会议审议通过，关联董事已回避表决。依据中新置地提供的其与独立第三方之间的销售合同，“星旺墩商务广场”10 层、11 层、12 层的销售单价为每平方米 15,700 元。据此，中新置地向园区股份销售“星旺墩商务广场”8-9 层办公用房的价格与独立第三方的销售价格不存在明显差异。

## 3、关联担保

### （1）本公司及控股子公司作为担保人的关联担保

报告期内，本公司及控股子公司未发生作为担保人的关联担保。截至 2013 年 12 月 31 日，亦不存在本公司及控股子公司作为担保人的关联担保。

### （2）本公司及控股子公司作为被担保人的关联担保

报告期内，本公司及控股子公司未发生作为被担保人的关联担保。截至 2013 年 12 月 31 日，亦不存在本公司及控股子公司作为被担保人的关联担保。

## 4、关联方借款

### （1）利息支出（收入）

单位：元

关联方	2013 年度	2012 年度	2011 年度
园区股份	17,643,231.58	13,147,916.67	8,190,000.00
园区国控	13,837,500.00	14,394,606.16	12,662,416.67
江苏银行	16,045,123.90	18,513,546.95	8,352,088.49
东吴证券	5,837,833.33	-	-
清源水务	2,419,720.84	6,255,624.99	97,694.44
港华燃气	-	3,198,125.38	234,466.67
苏州银行	(164,888.36)	(97,857.08)	(139,255.10)

关联方	2013 年度	2012 年度	2011 年度
合计	55,618,521.29	55,411,963.07	29,397,411.17

## (2) 关联方资金借入

2013 年发行人向关联方借入资金的统计情况如下：

2013 年度	借入金额（元）	起始日	到期日	年利率
江苏银行	320,000,000.00	由多笔借款组成		6.00%-6.90%
东吴证券	200,000,000.00	7/5/2013	7/4/2016	6.15%
园区股份	50,000,000.00	5/27/2013	11/26/2014	6.35%
园区股份	50,000,000.00	5/27/2013	5/26/2014	6.50%

2012 年发行人向关联方借入资金的统计情况如下：

2012 年度	借入金额（元）	起始日	到期日	年利率
江苏银行	283,000,000.00	由多笔借款组成		6.90%-7.22%
园区国控	250,000,000.00	10/23/2012	10/23/2014	5.535%
园区国控	100,000,000.00	11/6/2012	5/5/2015	6.765%
清源水务	50,000,000.00	12/24/2012	12/24/2013	6.44%
清源水务	50,000,000.00	3/30/2012	3/30/2013	7.03%

2011 年发行人向关联方借入资金的统计情况如下：

2011 年度	借入金额（元）	起始日	到期日	年利率
园区国控	300,000,000.00	3/10/2011	9/10/2011	5.6%
园区国控	200,000,000.00	9/13/2011	12/13/2011	每笔借款提款日单笔借款期限所对应的人民银行公布的同期同档次基准利率
江苏银行	310,000,000.00	由多笔借款组成		6.31%-7.22%
园区国控	100,000,000.00	12/13/2011	2/23/2012	6.10%
园区股份	150,000,000.00	11/28/2011	5/27/2013	6.50%
园区股份	50,000,000.00	11/28/2011	11/27/2012	6.56%
港华燃气	50,000,000.00	12/7/2011	12/6/2012	7.03%
清源水务	50,000,000.00	12/21/2011	12/21/2012	7.03%

## 5、报告期内与关联方应收、应付款项交易余额

单位：元

应收应付类别	关联方	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
货币资金	苏州银行	40,374,509.67	10,205,315.02	19,901,516.73
	江苏银行	176,746,018.52	109,311,250.94	151,478,395.69
	合计	217,120,528.19	119,516,565.96	171,379,912.42

应收应付类别	关联方	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
预付帐款	园区测绘	-	2,260,290.71	-
	港华燃气	-	-	1,397,854.20
	清源水务	1,330,220.43	1,281,803.65	1,241,289.41
	<b>合计</b>	<b>1,330,220.43</b>	<b>3,542,094.36</b>	<b>2,639,143.61</b>
应收账款	清源水务	16,559,626.91	8,215,792.76	6,072,902.68
	国际学校	2,820,000.00	1,376,839.00	2,601,111.03
	港华燃气	610,708.36	818,921.41	932,001.23
	吴江华衍水务	70,012.17	433,829.91	196,722.92
	蓝天热电	12,091.03	12,091.03	12,091.03
	苏州三星液晶	59,950,000.00	-	-
	东吴期货	-	39,756.83	39,756.83
	<b>合计</b>	<b>80,022,438.47</b>	<b>10,897,230.94</b>	<b>9,854,585.72</b>
其他应收款	清源水务	8,560,653.98	59,216.61	12,101,535.67
	置业担保公司	6,092,350.00	10,271,250.00	14,363,000.00
	吴江华衍水务	585,012.00	203,817.00	579,734.00
	港华燃气	897,459.98	374,830.09	153,824.96
	圆融发展	273,802.84	440,224.57	119,726.00
	清城环境	250,000.00	-	-
	蓝天热电	110,000.00	132,504.17	43,531.00
	<b>合计</b>	<b>16,769,278.80</b>	<b>11,481,842.44</b>	<b>27,361,351.63</b>
短期借款	园区股份	50,000,000.00	-	50,000,000.00
	江苏银行	320,000,000.00	283,000,000.00	210,000,000.00
	清源水务	-	100,000,000.00	50,000,000.00
	园区国控	-	-	100,000,000.00
	港华燃气	-	-	50,000,000.00
	<b>合计</b>	<b>370,000,000.00</b>	<b>383,000,000.00</b>	<b>460,000,000.00</b>
预收账款	苏州物流	-	196,076,496.00	-
	国际学校	3,901,666.50	1,300,555.47	-
	港华燃气	-	-	1,919,186.35
	清城环境	19,025.20	-	-
	<b>合计</b>	<b>3,920,691.70</b>	<b>197,377,051.47</b>	<b>1,919,186.35</b>
应付利息	园区国控	629,520.81	629,520.81	371,250.00
	东吴证券	375,833.33	-	-
	江苏银行	458,333.34	511,001.67	298,950.05
	园区股份	196,319.44	304,791.67	304,791.67
	<b>合计</b>	<b>1,660,006.92</b>	<b>1,445,314.15</b>	<b>974,991.72</b>
应付账款	清源水务	140,477.87	112,208.97	4,237,953.37
	港华燃气	934,320.01	357,172.00	10,000.00
	园区测绘	-	9,760.50	11,064.50
	<b>合计</b>	<b>1,074,797.88</b>	<b>479,141.47</b>	<b>4,259,017.87</b>

应收应付类别	关联方	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
其他应付款	清城环境	327,778.00	-	-
	清源水务	4,082,062.60	1,008,854.13	8,429,065.22
	<b>合计</b>	<b>4,409,840.60</b>	<b>1,008,854.13</b>	<b>8,429,065.22</b>
一年内到期的长期借款	园区国控	350,000,000.00	-	250,000,000.00
	园区股份	50,000,000.00	150,000,000.00	-
	<b>合计</b>	<b>400,000,000.00</b>	<b>150,000,000.00</b>	<b>250,000,000.00</b>
长期借款	东吴证券	200,000,000.00	-	-
	园区国控	-	350,000,000.00	-
	园区股份	-	-	150,000,000.00
	<b>合计</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>350,000,000.00</b>	<b>150,000,000.00</b>

### （三）最近三年关联交易对主营业务和经营成果的影响

本公司最近三年发生的经常性关联交易主要包括向关联方出租机器设备与物业、提供市政工程服务、收取咨询服务管理费以及从关联方接受的工程服务、采购电力、采购燃气灶具等。上述关联交易占公司营业收入和营业成本比重较小，不会对本公司的经营业绩和独立性构成重大影响。报告期内经常性关联交易统计如下：

单位：元

项目	经常性关联交易	2013年度	2012年度	2011年度
收入	总额	165,004,022.29	71,868,427.40	84,140,159.42
	占公司营业收入比例	3.12%	1.30%	2.08%
支出	总额	21,483,231.69	32,846,244.95	18,786,343.66
	占公司营业成本比例	0.60%	0.97%	0.74%

### （四）公司关联交易决策程序

#### 1、公司在《公司章程》中规定了关联交易的回避制度

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。公司与关联方发生的交易金额在人民币 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，由公司董事会先行审议，通过后提交公司股东大会审议。关联股东的回避和表决程序为：

（1）公司董事会秘书或关联股东或其他股东根据相关规定提出关联股东回避申请并进行回避；

（2）关联股东不得参与审议有关关联交易事项；

（3）股东大会对有关关联交易事项进行表决时，在扣除关联股东所代表的有表决权的股份数后，由出席股东大会的非关联股东按本章程规定表决。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

## 2、《关联交易管理办法》中的有关规定

公司制定了《关联交易管理办法》，对公司关联交易的决策、表决制度做出了规范。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，由出席股东大会的其他股东对有关关联交易事项进行审议表决，且上述关联股东所持表决权不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

对于股东没有主动说明关联关系并回避、或董事会在公告中未注明的关联交易，其他股东可以要求其说明情况并要求其回避。

股东大会结束后，其他股东发现有关联股东参与有关关联交易事项投票的，或者股东对是否应适用回避有异议的，有权就相关决议根据公司章程的规定向人民法院起诉。

## （五）最近三年关联交易的执行情况

公司最近三年发生的关联交易均严格履行了公司章程规定的程序，独立董事均认为报告期内的发生的重大关联交易遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，有关协议所确定的条款是公允的、合理的，关联交易的价格未偏离市场独立第三



方的价格，不存在损害发行人和发行人股东利益的情形。

## （六）减少和规范关联交易的措施

本公司涉及的经常性关联交易主要包括向关联方出租机器设备与物业、提供市政工程服务、收取咨询服务管理费以及从关联方接受的工程服务、采购电力、采购燃气灶具等（详见本节“经常性关联交易”）。通过与向非关联方收取的费用相比较，此类提供劳务的费用价格公允，不存在损害公司利益的情形；报告期内发生的偶发性关联交易都具有正常发生的经济实质，亦为正常的交易内容，符合有关规定，并且截至 2013 年 12 月 31 日的余额及报告期内的发生额均较小。

对于今后不可避免的其他关联交易，公司将以全体股东利益最大化为原则，采取以下措施，以确保关联交易的公允性：

- 1、在《公司章程》中严格规定关联交易的表决程序和回避制度。
- 2、公司聘任了 3 名独立董事，占董事会人数的 1/3 以上，还通过《公司章程》中的有关规定，增强独立董事在关联交易决策中的监督作用。
- 3、特别制定了《关联交易管理办法》等制度，对公司章程中有关关联交易的规定进行量化细化，强化了相关制度的可操作性，进一步规范了公司的关联交易行为。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员及核心技术人员

### 一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况

公司的董事、监事、高级管理人员均符合法律法规规定的任职资格。

#### （一）董事会成员

公司第二届董事会现由九名董事组成，包括董事长、副董事长、董事和独立董事。公司第二届董事由中新苏州工业园区开发集团股份有限公司第一届董事会审议并提名，由2011年第二次临时股东大会选举产生，任期三年。2013年7月11日张雪倩女士因工作原因辞去在本公司的各项职务，2013年8月9日，公司召开2013年第二次临时股东大会并决议通过选举方章文先生为公司董事。目前，本公司董事的基本情况列表如下：

姓名	在公司任职	任职期间
杜建华	董事长	2011年6月30日—2014年6月29日
方章文	副董事长	2013年8月9日—2014年6月29日
赵志松	董事、总裁	2011年6月30日—2014年6月29日
林福山	董事	2011年6月30日—2014年6月29日
黄维义	董事	2011年6月30日—2014年6月29日
叶迎君	董事、副总裁	2011年6月30日—2014年6月29日
白重恩	独立董事	2011年6月30日—2014年6月29日
陈碧茹	独立董事	2011年6月30日—2014年6月29日
沈坤荣	独立董事	2011年6月30日—2014年6月29日

各位董事简历如下：

**杜建华**，本公司董事长，男，中国国籍，无境外永久居留权，1968年7月出生，西安交通大学博士，高级经济师。曾任昆山市兵希农工商总公司总经理，中新苏州工业园区开发有限公司总裁助理、高级副总裁，苏州工业园区金鸡湖大酒店有限公司董事长、总裁，中新苏州工业园区置地有限公司董事长，2003年起任苏州科技文化艺术中心董事长，2007年至今历任苏州工业园区工委委员、

园区管委会副主任、国资党委书记、工委副书记兼苏州工业园区股份有限公司副董事长、总裁。杜建华先生拥有多年的中国政商从业经历，在宏观经济、企业经营与管理、政府管理领域具有丰富的经验，2003~2005 年被苏州市人民政府评为劳动模范。杜建华先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事长，工委副书记，苏州工业园区股份有限公司副董事长、总裁，苏州三星电子液晶显示科技有限公司副董事长。

**方章文**，本公司副董事长，男，新加坡国籍，1969 年 12 月出生，斯坦福大学科学管理硕士。方章文先生曾任新加坡经济发展局常驻芝加哥的美国中部区域董事，新加坡标新局副局长、局长。方章文先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司副董事长，新方财团、Ascendas Pte Ltd、Jurong Port Pte Ltd、Jurong International Holdings Pte Ltd 等公司的董事。

**赵志松**，本公司董事、总裁，男，中国国籍，无境外永久居留权，1971 年 8 月出生，西安交通大学高级工商管理硕士，高级经济师。曾任苏州工业园区城市发展有限公司董事长、总裁，苏州圆融发展集团有限公司董事长、总裁，园区圆融阳澄半岛开发有限公司董事长，圆融商业运营有限公司董事长，圆融工程咨询有限公司董事长、总经理，苏州工业园区地产经营管理公司董事长。2002 年至 2004 年担任安徽鑫科新材料股份有限公司独立董事。赵志松先生拥有深厚的园区开发及商业地产开发运营背景，并在上述行业具有丰富的管理经验，同时担任苏州市第 14、15 届人大代表。2008 年荣获苏州市“五一”劳动奖章。赵志松先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事、总裁，中新宿迁、中新苏通、中新苏滁、中新教服、中新海虞、中新乐余的董事长，苏州工业园区股份制企业协会会长。

**林福山**，本公司董事，男，新加坡国籍，1946 年 10 月出生，美国麻省理工学院 Alfred P Sloan 管理学院的理学（管理）硕士，英国特许会计师学会的会员。曾任新加坡会计师协会总裁，新加坡民航局局长，安徽尼亚山医院董事局主席，全国防范滥用毒品理事会理事长，2000 年被新加坡共和国总统委任为太平绅士。林福山先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事，新方财团、United Industrial Corporation Limited、Singapore Land Limited、Marina Centre Holdings Pte Ltd、Realty Management Services (Pte) Ltd 等公司的董事。

**黄维义**，本公司董事，男，中国香港籍，1951 年 8 月出生，加拿大渥太华

大学工商管理硕士，加拿大会计师公会会员，英国及香港特许公司秘书及行政人员公会会员，曾在哈佛商学院进修高级管理课程。黄维义先生曾获委任为加拿大会计师公会卑诗省分会董事及该会香港分会会长，同时担任国内多个燃气相关协会/学会的高级职务及其他社会公职。黄维义先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事，港华投资有限公司董事、总裁，香港中华煤气有限公司执行董事暨公用业务营运总裁，港华燃气投资有限公司董事长暨总经理，港华燃气有限公司执行董事暨行政总裁，中新环技副董事长，苏州工业园区清源华衍水务有限公司董事。

**叶迎君**，本公司董事、副总裁，男，中国国籍，无境外永久居留权，1970年7月出生，南京大学本科，高级工程师。曾任九江市经济技术开发区副处长，苏州市高新技术产业开发区规划局副局长，苏州新港建设集团副总经理，中新苏州工业园区置地有限公司副总裁，苏州科技文化艺术中心副董事长，园区规划建设局副局长，中新苏州工业园区开发有限公司副总裁。叶迎君先生拥有多年的房地产开发运营经验，荣获05~07年度苏州工业园区优秀工作者称号。叶迎君先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事、副总裁，中新置地董事长、总裁，和顺商业执行董事，吴江置地、吴中置地董事长，张家港置地董事长，和信房产、新工项目董事。

**白重恩**，本公司独立董事，男，中国国籍，具有美国永久居留权，1963年10月出生，美国加州大学数学博士，哈佛大学经济学博士。曾任香港大学经济金融学院副教授，清华大学经济管理学院及复旦大学管理学院特聘教授，世界银行咨询顾问，布鲁金斯学会高级研究员，留美中国经济学会理事，留美中国经济学会学术出版委员会成员，现任清华大学经济管理学院副院长、经济系主任，兼任清华大学中国财政税收研究所所长，清华大学低碳经济研究院副院长，《经济学报》联执主编，《中国经济评论》、《经济研究》、《世界银行经济评论》、《金融研究》编委。白重恩先生学术研究领域包括组织和激励经济学，公司治理，公共经济学，发展与转型经济学和产业经济等。白重恩先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司独立董事，新华信托股份有限公司、华润元大基金管理有限公司的独立董事，中国联塑集团控股有限公司独立非执行董事。

**陈碧茹**，本公司独立董事，女，新加坡国籍，1962年1月出生，新加坡国立大学会计学士学位。曾任 Ernst & Whinney 新加坡和伦敦公司的审计师，百事

可乐国际公司亚太区驻新加坡的助理财务总监，百事可乐柬埔寨合资公司的总经理，百事可乐中国广州食品国际公司财务总监，得利法国（新加坡）的首席财务官，得利法国（香港）总经理，得利法国（马来西亚）总经理，星巴克咖啡亚太公司驻香港的开发总监，以及担任印度普那 Panchshil Realty 公司的首席财务官。陈碧茹女士现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司独立董事、Linktone Ltd 董事、财务总监，PT Media Nusantara Citra Tbk 执行董事（国际业务），InnoForm Media Group 董事、总裁。

**沈坤荣**，本公司独立董事，男，中国国籍，无境外居留权，1963年8月出生，南京大学数学系理学学士学位，南京大学商学院硕士学位，中国人民大学经济学博士学位，曾任中国社科院工经所博士后、美国斯坦福(STANFORD)大学经济系高级研究学者、南京大学经济系主任。沈坤荣先生学术研究领域包括宏观经济、资本市场、企业战略等，是孙冶方经济科学奖（2009）获得者。沈坤荣先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司独立董事、南京大学商学院副院长、经济学院院长、教授、博士生导师，华泰证券股份有限公司、南京栖霞建设股份有限公司、江苏宏图高科技股份有限公司和江苏凤凰出版传媒股份有限公司的独立董事，江苏省交通经济研究会会长。

## （二）监事会成员

公司第二届监事会现由六名成员组成，其中职工代表监事二名。公司监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。2013年5月23日，公司2013年第一次临时股东大会选举陆俊先生接替纪向群先生出任公司第二届监事会股东代表监事。2013年7月，原职工代表监事王广伟先生担任公司副总裁，不再符合担任职工代表监事的条件，其决定辞去职工代表监事职位，2013年7月23日公司第二届职工代表大会第二次会议决议通过，选举张文先生为第二届监事会职工代表监事。2014年1月，张文先生辞去在本公司的工作，亦不再担任本公司职工代表监事，2014年1月9日公司第二届职工代表大会第三次会议决议通过，选举唐研哲先生为职工代表监事。目前，本公司监事的基本情况列表如下：

姓名	在公司任职	任职期间	提名人
林向红	监事会主席、股东监事	2011年6月30日-2014年6月29日	第一届监事会

姓名	在公司任职	任职期间	提名人
郑维强	股东监事	2011年6月30日-2014年6月29日	
冯所刚	股东监事	2011年6月30日-2014年6月29日	
陆俊	股东监事	2013年5月23日-2014年6月29日	苏州高新
彭彬	职工代表监事	2011年6月30日-2014年6月29日	职工代表大会
唐研哲	职工代表监事	2014年1月9日-2014年6月29日	职工代表大会

各位监事简历如下：

**林向红**，本公司监事会主席，男，中国国籍，无境外永久居留权，1970年7月出生，西安交通大学管理学博士，审计师，注册会计师。曾任苏州吴县市审计局副局长，中新苏州工业园区开发有限公司投资部总经理，中新创投董事长、总裁，信诚基金管理有限公司监事会主席，苏州融创担保投资有限公司董事长。林向红先生拥有多年的金融、直接投资管理经验，有运营多家企业上市经历，江苏省第十一届党代表，2008年荣获苏州市首届创新创业市长奖，中国火炬江苏创业导师，2010年江苏省五一劳动奖章。现任苏州元禾控股有限公司董事长、总裁，中新苏州工业园区创业投资有限公司董事长、总经理，元禾股权投资基金管理公司、苏州元风创业投资有限公司、苏州凯风进取创业投资有限公司等公司的董事长。林向红先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司监事会主席。

**郑维强**，本公司监事，男，新加坡国籍，1950年12月出生，美国芝加哥大学MBA。曾在新加坡经济发展局、国际企业发展局等政府委员会及法定机构担任重要职务。历任 Seraya 发电公司、新传媒电视私人有限公司、新传媒集团、莱佛士控股有限公司主席,现任新方财团董事，Wing Tai Property Management Pte Ltd、Suzhou Property Development Pte Ltd 等公司董事，Wing Tai Holdings Limited、Wing Tai Clothing Pte Ltd、Wing Tai Retail Pte Ltd、Wing Tai Land Pte Ltd 等公司的董事会主席。郑维强先生曾获新加坡政府授予的公共服务星章、卓越服务勋章，受新加坡共和国总统委任为太平绅士，为公共服务委员会属下纪律委员会调查庭成员以及公司披露与治理理事会的理事。郑维强先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司监事。

**冯所刚**，本公司监事，男，新加坡国籍，1953年8月出生，新西兰坎特布

雷大学电子工程学士、新加坡国立大学硕士。曾任新加坡前公共工程局首席电子工程师，参与樟宜国际机场等新加坡政府重大工程项目的设计建设，新工集团副总裁，中新苏州工业园区开发有限公司董事。现任 CPG Corporation Pte Ltd、Singapore-Sichuan Investment Holdings Pte Ltd、Sino-Singapore (Chengdu) Innovation Park Development Co. Ltd 董事，CNA Group Limited 独立董事等。冯所刚先生目前担任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司监事。

**陆俊**，本公司监事，男，中国国籍，无境外永久居留权，1971 年 10 月出生，本科学历，硕士学位，高级工程师职称。曾任中国海外建筑深圳海丰苑企业管理公司项目经理、分公司经理，苏州乐园发展有限公司工程部经理、副总经理，苏州国家环保高新技术产业园有限公司总经理，苏州乐园发展有限公司总经理，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理。陆俊先生目前担任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司监事。

**彭彬**，本公司监事，男，中国国籍，无境外永久居留权，1959 年 2 月出生，江苏电大经营管理专业大专毕业。曾任苏州新星丝织厂车间主任、科长和团书记，中新苏州工业园区开发有限公司办公室副主任兼人力资源处处长、办公室主任兼软件转移处处长，公司党委副书记，荣获苏州工业园区 2006 年和 2010 年度优秀工作者。彭彬先生目前担任中新苏通董事、总裁，中新集团南通分公司总经理，中新教服董事，中新苏州工业园区开发集团股份有限公司监事、总裁助理。

**唐研哲**，本公司监事，男，中国国籍，无境外永久居留权，1970 年 11 月出生，大学本科学历。曾任职于苏州第一建筑工程公司、苏州市城乡新区建设开发公司，苏州工业园区行政中心和新项目筹建处副主任，中新集团企业发展部总经理。唐研哲先生目前担任中新苏滁董事、总裁，中新置地董事，中新宿迁监事，中新苏州工业园区开发集团股份有限公司监事、总裁助理。

### （三）高级管理人员

本公司高级管理人员包括总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书，简历如下：

**赵志松**，本公司董事、总裁，详见本节董事简历。

**叶迎君**，本公司董事、副总裁，详见本节董事简历。

**王广伟**，本公司副总裁，男，中国国籍，无境外永久居留权，1967 年 5 月出生，同济大学建筑管理硕士，高级工程师。曾任苏州工业园区建屋集团有限公

司工程总监，苏州工业园区行政中心和新项目筹建处副主任，苏州工业园区地产公司副总裁，中新苏州工业园区开发有限公司副总裁，中新集团规划建设部总经理，总工程师。王广伟先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司副总裁，中新公用董事长，中新苏通、中新宿迁董事、中新海虞、圆融集团监事。

**林敬文**，本公司副总裁，男，新加坡国籍，1965年9月出生，清华大学经管学院EMBA。曾任新加坡经济发展局亚太署副署长、中国区域署长，新加坡驻华大使参赞，中新天津生态城投资开发有限公司产业发展部总经理。林敬文先生现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司副总裁，兼任中新公用和中新置地的监事会主席，国际学校董事长、中新教服副董事长，中新苏通、中新苏滁董事，国际幼儿园理事长。

**唐筱卫**，本公司董事会秘书，女，中国国籍，无境外永久居留权，1967年12月出生，同济大学工商管理硕士，高级会计师。曾任中新置地财务总监、和顺商业财务总监、和乔物业董事、张家港置地监事会主席，并荣获2004、2006、2007年度苏州工业园区优秀工作者称号。唐筱卫女士现任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事会秘书，中新置地、中新公用、国际学校董事，中新教服监事。

**龚菊平**，本公司财务总监，女，中国国籍，无境外永久居留权，1969年5月出生。苏州大学本科毕业，高级会计师。曾任苏州市城建开发总公司财务处长、苏州富士胶片有限公司财务经理、中新置地财务部副总经理、苏州科技文化艺术中心财务总监、中新苏通财务总监、苏州纳米科技发展有限公司财务总监。龚菊平女士目前担任中新苏州工业园区开发集团股份有限公司财务总监，中新置地、中新公用、中新教服、国际学校董事，中新宿迁、中新苏滁、中新海虞、中新乐余监事。

#### （四）核心技术人员

目前，公司无核心技术人员。

#### （五）董事、监事的提名和选聘情况

##### 1、董事的提名和选聘情况



经 2008 年 6 月 29 日公司创立大会暨第一次股东大会审议通过，选举由中新苏州工业园区开发有限公司董事会提名的杜建华先生、吴凤萍女士、赵志松先生、陆卫中先生、林福山先生、黄维义先生为公司第一届董事会董事、选举由中新苏州工业园区开发有限公司董事会推荐的吴敬琰先生、文传甫先生、白重恩先生为公司第一届董事会独立董事。公司第一届董事会第一次会议选举杜建华先生为董事长，选举吴凤萍女士为副董事长。

根据发行人第一届董事会第十四次会议及 2009 年度股东大会决议，张雪倩自 2010 年 3 月 1 日起接任吴凤萍担任发行人第一届董事会董事及副董事长。

经 2011 年 6 月 29 日公司第二次临时股东大会审议通过，选举由中新集团第一届董事会提名的杜建华先生、张雪倩女士、赵志松先生、林福山先生、黄维义先生、叶迎君先生为公司第二届董事会董事，选举由中新集团第一届董事会提名的白重恩先生、陈碧茹女士、沈坤荣先生为中新集团第二届董事会独立董事。公司第二届董事会第一次会议选举杜建华先生为董事长，选举张雪倩女士为副董事长。

2013 年 7 月 11 日，张雪倩董事因工作原因辞去公司董事、副董事长、战略委员会委员及薪酬与考核委员会委员职务。经新加坡-苏州园区开发财团推荐，董事会提名委员会审议，同意推荐方章文先生为公司第二届董事会非独立董事候选人。经 2013 年 8 月 9 日公司第二次临时股东大会审议通过，补选方章文先生为公司第二届董事会董事。公司第二届董事会第二十一次会议选举方章文先生担任副董事长、战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员。

## 2、监事的提名和选聘情况

2008 年 6 月 29 日公司创立大会暨第一次股东大会选举林向红先生、郑维强先生、冯所刚先生、纪向群先生为公司第一届监事会股东监事，职工代表大会选举王广伟先生、赵一群女士为职工监事。公司第一届监事会第一次会议选举林向红先生为监事会主席。

2010 年 5 月 31 日，中新集团第一届职工代表大会第二次会议通过决议：因第一届监事会职工代表监事赵一群女士离职，选举彭彬先生担任公司第一届监事会职工代表监事。

2011 年 6 月 29 日公司第二次临时股东大会选举林向红先生、郑维强先生、

冯所刚先生、纪向群先生为公司第二届监事会股东监事，公司第二届职工代表大会选举王广伟先生、彭彬先生为职工监事。公司第二届监事会第一次会议选举林向红先生为监事会主席。

2013年5月23日公司2013年第一次临时股东大会选举陆俊先生接替纪向群先生出任公司第二届监事会股东代表监事。

2013年7月23日，公司第二届职工代表大会第二次会议通过决议：鉴于第二届监事会职工代表监事王广伟先生辞去职工代表监事职位，选举张文先生为第二届监事会职工代表监事。

2014年1月9日，公司第二届职工代表大会第三次会议通过决议：因第二届监事会职工代表监事张文先生离职，选举唐研哲先生担任公司第二届监事会职工代表监事。

## 二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接或间接持有发行人股份的情况

### （一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员直接、间接持有公司股份及其变动情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在直接、间接持有本公司股份的情况。

### （二）亲属持股情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在亲属以任何方式直接或间接持有发行人股份的情况。

### （三）公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员所持有的本公司股份的质押或冻结情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员未持有的本公司股份，因此也不存在所持本公司股份的质押或冻结情况。

### 三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况

截至本招股说明书签署之日，本公司监事郑维强先生对外投资情况如下：

序号	对外投资公司名称	所持权益（%）
1	Wing Tai Holdings Limited and its subsidiary companies	50.30
2	Wayne Private Limited	100.00
3	Winright Investment Pte.Ltd.	100.00
4	Wing Sun Development Pte.Ltd.	100.00
5	Winlyn Investment Pte.Ltd.	59.00
6	Fruition Investment Pte.Ltd.	66.70
7	Winsure Investment Pte.Ltd.	100.00
8	Winway Investment Pte.Ltd.	50.00
9	Beautihome Investment Pte.Ltd.	100.00
10	Beautiville Investment Pte.Ltd.	100.00
11	Wilma Enterprises Limited	100.00
12	Ascend Capital Limited	100.00

上述对外投资企业不存在与发行人存在利益冲突的情况。

截至本招股说明书签署之日，除郑维强先生外，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员无对外投资情况。

### 四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况

#### （一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况

公司现任董事、监事、高管及核心技术人员 2013 年的薪酬情况：

姓名	职务	2013 年薪酬（万元）		备注
		薪金	津贴	
杜建华	董事长	-	-	不在本公司领薪

姓名	职务	2013 年薪酬（万元）		备注
		薪金	津贴	
方章文	副董事长	-	1.97	不在本公司领薪
赵志松	董事、总裁	232.97	-	-
林福山	董事	-	5.00	不在本公司领薪
黄维义	董事	-	5.00	不在本公司领薪
叶迎君	董事、副总裁	163.08	-	-
白重恩	独立董事	-	20.00	不在本公司领薪
陈碧茹	独立董事	-	20.00	不在本公司领薪
沈坤荣	独立董事	-	20.00	不在本公司领薪
林向红	监事会主席	-	-	不在本公司领薪
郑维强	监事	-	5.00	不在本公司领薪
冯所刚	监事	-	5.00	不在本公司领薪
陆俊	监事	-	3.04	不在本公司领薪
彭彬	职工监事	69.22	-	-
唐研哲	职工监事	66.00	-	-
王广伟	副总裁	126.19	-	-
林敬文	副总裁	23.40	-	-
唐筱卫	董事会秘书	116.49	-	-
龚菊平	财务总监	116.49	-	-

注：1、方章文 2013 年的任职期间为 2013 年 8 月 9 日至 2013 年 12 月 31 日；

2、陆俊 2013 年的任职期间为 2013 年 5 月 23 日至 2013 年 12 月 31 日；

3、林敬文 2013 年的任职期间为 2013 年 12 月 2 日至 2013 年 12 月 31 日。

## （二）享受的其他待遇及退休金计划等

在本公司领取薪酬的董事、监事以及高级管理人员，除依法按照园区公积金管理条例享有退休养老金等福利外，不存在其他特殊待遇和退休金计划。

## 五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员在其他单位的兼职情况如下：

### 1、董事兼职情况

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关联关系
杜建华	董事长	园区股份	副董事长、总裁	发行人控股股东
		苏州三星液晶	副董事长	发行人董事长担任苏州三星液晶的副董事长
		园区工委	副书记	无
方章文	副董事长	新方财团	董事	发行人股东
		Ascendas Pte Ltd.	董事	无
		Jurong Port Pte Ltd	董事	
		Jurong International Holding Pte LTd	董事会副主席	
		Institute for Engineering Leadership	会员	
赵志松	董事、总裁	中新苏通	董事长	发行人控股子公司
		中新宿迁	董事长	
		中新苏滁	董事长	
		中新教服	董事长	
		中新海虞	董事长	
		中新乐余	董事长	
		苏州工业园区股份制企业协会	会长	无
林福山	董事	新方财团	董事	发行人股东
		United Industrial Corporation Limited	董事	无
		Singapore Land Limited	董事	
		Marina Centre Holdings Pte Ltd	董事	
		Realty Management Services (Pte) Ltd	董事	
		Beijing Landmark Towers Company Limited	董事	
		UIC Technologies Pte Ltd	董事	
		Aquamarina Hotel Pte Ltd	董事	
		Marina Bay Hotel Pte Ltd	董事	
		Hotel Marina City Pte Ltd	董事	
		Union Charm Development Limited	董事	
		Gallent Venture Limited	董事	
		Indofood Agri Resources Ltd	董事	
		Brendale Pte Ltd	董事	
		UIC Jin Travel(Tianjin)Co., Ltd	董事	
		Singland Chengdu Development Co Ltd	董事	
Interra Resources Limited	董事			

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关联关系	
		Peak Venture Pte Ltd	董事		
黄维义	董事	港华投资有限公司	董事、总裁	发行人股东	
		苏州港华燃气有限公司	副董事长	中新公用参股公司	
		苏州工业园区清源华衍水务有限公司	董事	中新公用参股公司	
		中新环技	副董事长	中新公用控股子公司	
		吴江华衍水务有限公司	董事	发行人董事担任吴江华衍的董事	
		香港中华煤气有限公司	执行董事暨公用业务运营总裁	无	
		港华燃气有限公司	执行董事暨行政总裁		
		港华燃气投资有限公司	董事长暨总经理		
		长春燃气控股有限公司	董事长		
		佛山市燃气集团股份有限公司	副董事长		
		南京港华燃气有限公司	董事		
		武汉市天然气有限公司	董事		
		西安秦华天然气有限公司	董事		
		济南港华燃气有限公司	董事		
		芜湖华衍水务有限公司	董事		
		深圳市燃气集团股份有限公司	董事		
		河北省天然气有限责任公司	副董事长		
		成都城市燃气有限责任公司	董事		
		山东港华培训学院	理事长		
		安徽省江北华衍水务有限公司	董事长		
港华（宜兴）生态休闲有限公司	董事长				
马鞍山华衍水务有限公司	董事长				
叶迎君	董事、副总裁	中新置地	董事长、总裁		发行人控股子公司
		和顺商业	执行董事		中新置地全资子公司
		张家港置地	董事长	中新置地控股子公司	
		和信房产	董事	中新置地参股公司	
		新工项目	董事	中新置地参股公司	
		吴江置地	董事长	中新置地控股子公司	
		吴中置地	董事长	中新置地控股子公司	
白重恩	独立董事	清华大学经济管理学院	副院长、经济系主任	无	

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关联关系
		清华大学中国财政税收研究所	所长	
		清华大学低碳经济研究院	副院长	
		《经济学报》	联袂主编	
		《中国经济评论》	编委	
		《经济研究》	编委	
		《世界银行经济评论》	编委	
		《金融研究》	编委	
		新华信托股份有限公司	独立董事	
		中国联塑集团控股有限公司	独立非执行董事	
		华润元大基金管理有限公司	独立董事	
陈碧茹	独立董事	Linktone Ltd	董事、财务总监	无
		PT Media Nusantara Citra Tbk	执行董事（国际业务）	
		InnoForm Media Group	董事、总裁	
沈坤荣	独立董事	华泰证券股份有限公司	独立董事	无
		南京栖霞建设股份有限公司	独立董事	
		江苏宏图高科技股份有限公司	独立董事	
		江苏凤凰出版传媒股份有限公司	独立董事	
		南京大学商学院	副院长、经济学院院长	
		江苏省交通经济研究会	会长	

## 2、监事兼职情况

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关联关系
林向红	监事会主席	苏州元禾控股有限公司	党委书记、董事长、总裁	无
		中新苏州工业园区创业投资有限公司	董事长、总经理	
		苏州工业园区国创创业投资公司	董事、总经理	
		苏州元风创业投资有限公司	董事长	
		华亿创业投资管理(苏州)有限公司	董事长	
		元禾股权投资基金管理公司	董事长	
		国开开元股权投资基金管理有限公司	董事	
		苏州德睿亨风创业投资有限公司	董事长	
		苏州凯风进取创业投资有限公司	董事长	

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关联关系
		苏州工业园区沙湖金融服务有限公司	执行董事、总经理	
		国创元禾创业投资基金（有限合伙）	执行事务合伙人	
		重元股权投资基金管理有限公司	总经理	
		苏州工业园区元禾辰坤股权投资基金管理中心（有限合伙）	管理合伙人	
		苏州工业园区重元中新股权投资管理中心（有限合伙）	管理合伙人	
		苏州工业园区元禾重元股权投资基金管理有限公司	董事长	
		苏州工业园区重元顺风股权投资管理中心（有限合伙）	执行事务合伙人	
		苏州工业园区元禾顺风股权投资企业（有限合伙）	执行事务合伙人	
		顺丰控股（集团）有限公司	董事	
		苏州工业园区元禾原点创业投资管理有限公司	董事长	
		凯风创业投资有限公司	执行董事、总经理	
		苏州工业园区原点创业投资有限公司	执行董事、总经理	
郑维强	股东监事	新方财团	副董事长	发行人股东
		Wing Tai Holdings Limited	董事会主席	无
		Wing Tai Clothing Pte Ltd	董事会主席	
		Wing Tai Retail Pte Ltd	董事会主席	
		Wing Tai Land Pte Ltd	董事会主席	
		Wing Tai Property Management Pte Ltd	董事	
		Suzhou Property Development Pte Ltd	董事	
		Wing Tai Malaysia Berhad (formerly known as DNP Holdings Berhad)	执行董事	
		Hartamaju Sdn Bhd	董事	
		DNP Garment Manufacturing Sdn Bhd	董事	
		Jiaxin (Suzhou) Property Development Co Ltd	董事	
		G2000 Apparel(S) Pte Ltd	主席	
		Union Charm Development Limited	董事	
		Avondale Properties Limited	董事	
		Foremost Investment Pte Ltd	董事会主席	



姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关联关系
		Wing Sun Development Private Limited	董事	
		Winlyn Investment Pte Ltd	董事会主席	
		Singbridge International Singapore Pte. Ltd.	董事	
		Winright Investment Pte Ltd	董事	
		Kidney Dialysis Foundation Limited	董事	
		Temasek Holdings (Private) Limited	董事	
		Singbridge Holdings Pte Ltd	董事	
		Wilma Enterprises Limited	董事	
		Ascend Capital Limited	董事	
		Singapore Business Federation Foundation Limited	董事	
		Singapore Health Services Pte Ltd	董事	
		CPG Corporation Pte Ltd	董事	发行人股东
冯所刚	股东监事	Suzhou PM Link Co.,Ltd	董事	
		CNA Group Limited	独立董事	
		Singapore-Sichuan Investment Holdings Pte Ltd	董事	无
		Sino-Singapore (Chengdu) Innovation Park Development Co. Ltd	董事	
陆俊	股东监事	苏州高新	党委副书记、纪委书记、副总经理	发行人股东
		中新苏通	董事、总裁	发行人控股子公司
彭彬	职工监事	发行人南通分公司	总经理	发行人南通分公司
		中新教服	董事	发行人控股子公司
		中新苏滁	董事、总裁	发行人控股子公司
唐研哲	职工监事	中新置地	董事	发行人控股子公司
		中新宿迁	监事	发行人控股子公司

### 3、高级管理人员兼职情况

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关联关系
赵志松	董事、总裁	见董事兼职情况		
叶迎君	董事、副总裁	见董事兼职情况		
王广伟	副总裁	中新苏通	董事	发行人控股子公司

姓名	在本公司任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与公司的关联关系
		中新宿迁	董事	发行人控股子公司
		圆融集团	监事	发行人参股公司
		中新公用	董事长	发行人控股子公司
		中新海虞	董事	发行人控股子公司
林敬文	副总裁	中新置地	监事会主席	发行人控股子公司
		中新公用	监事会主席	发行人控股子公司
		中新教服	副董事长	发行人控股子公司
		国际学校	董事长	发行人举办的单位
		中新苏通	董事	发行人控股子公司
		中新苏滁	董事	发行人控股子公司
唐筱卫	董事会秘书	中新置地	董事	发行人控股子公司
		中新公用	董事	发行人控股子公司
		国际学校	董事	发行人举办的单位
		中新教服	监事	发行人控股子公司
龚菊平	财务总监	中新公用	董事	发行人控股子公司
		中新置地	董事	发行人控股子公司
		中新教服	董事	发行人控股子公司
		国际学校	董事	发行人举办的单位
		中新宿迁	监事	发行人控股子公司
		中新苏滁	监事	发行人控股子公司
		中新海虞	监事	发行人控股子公司
中新乐余	监事	发行人控股子公司		

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员不存在在其他单位兼职的情形。

## 六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

## 七、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员与公司签订的协议

### （一）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员与公司所签订的协议

在公司任职的全体高级管理人员均与公司签订《劳动合同》。除此以外，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签订其他任何协议。

### （二）董事、监事、高级管理人员及核心技术人员做出的重要承诺

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员未做出其他重要承诺。

## 八、董事、监事、高级管理人员任职资格

公司董事、监事、高级管理人员符合有关法律法规及《公司章程》规定的任职资格。

## 九、董事、监事、高级管理人员近三年变动情况

在报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的变动情况如下：

### （一）公司董事变动情况

根据公司第一届董事会第十四次会议及 2009 年度股东大会决议，公司董事吴凤萍因出任新加坡工业与贸易部第二常任秘书自 2010 年 3 月 1 日起辞去发行人董事及副董事长职务，张雪倩自 2010 年 3 月 1 日起担任公司第一届董事会董事及副董事长。

2011 年 6 月 29 日，公司第二次临时股东大会选举杜建华先生、张雪倩女士、赵志松先生、林福山先生、黄维义先生、叶迎君先生为公司第二届董事会董事，选举白重恩先生、陈碧茹女士、沈坤荣先生为公司第二届董事会独立董事。

根据公司第二届董事会第二十一次会议及 2013 年第二次临时股东大会决

议，公司董事张雪倩女士因工作原因辞去公司董事及副董事长职务，方章文先生自 2013 年 8 月 10 日起担任公司第二届董事会董事及公司副董事长。

## （二）公司监事变动情况

2010 年 5 月 31 日，中新集团第一届职工代表大会第二次会议通过决议：因第一届监事会职工代表监事赵一群女士离职，选举彭彬先生担任公司第一届监事会职工代表监事。

2011 年 6 月 29 日，公司第二次临时股东大会选举林向红先生、郑维强先生、冯所刚先生、纪向群先生为公司第二届监事会股东监事，公司第二届职工代表大会选举王广伟先生、彭彬先生为职工监事。

2013 年 5 月 23 日，公司 2013 年第一次临时股东大会选举陆俊先生接替纪向群先生出任公司第二届监事会股东代表监事。

2013 年 7 月 23 日，公司第二届职工代表大会第二次会议通过决议：因第二届监事会职工代表监事王广伟先生担任公司副总裁，不再符合担任职工代表监事的条件，选举张文先生为第二届监事会职工代表监事。

2014 年 1 月 9 日，公司第二届职工代表大会第三次会议通过决议：因第二届职工代表监事张文先生辞去在本公司的工作，亦不再担任本公司职工代表监事，选举公司总裁助理唐研哲先生为职工代表监事。

## （三）公司高级管理人员变动情况

因陈晓敏先生辞去财务总监职务，2011 年 4 月 28 日公司第一届董事会第二十一次会议聘任龚菊平女士为财务总监。

2011 年 6 月 29 日，公司第二届董事会第一次会议聘任赵志松为总裁，聘任叶迎君、吴天仁、叶晓敏为副总裁，聘任唐筱卫为董事会秘书，聘任龚菊平为财务总监。

因叶晓敏先生辞去公司副总裁职务，2013 年 8 月 1 日，公司第二届董事会第二十三次会议聘任王广伟先生为公司副总裁，任期为自董事会决议后次日起至董事会选举产生下一任公司高级管理人员之日为止。

因吴天仁先生辞去公司副总裁职务，2013 年 10 月 23 日，公司第二届董事

会第二十六次会议聘任林敬文先生为公司副总裁，任期为自 2013 年 12 月 2 日起至董事会选举产生下一任公司高级管理人员之日为止。

综上所述，除上述披露外，公司董事、监事、高级管理人员在报告期内没有发生其他变化，同时公司报告期内和未来的主营业务和战略规划未因此而发生重大变化。

## 第九节 公司治理结构

本公司根据《公司法》、《证券法》等相关法律、法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构，设有健全的股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度，并建立了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等董事会专门委员会。上述机构和人员能够切实履行应尽的职责和义务。

本公司设立以来，股东大会、董事会、监事会依法独立运作，履行各自的权利、义务，没有违法违规之情形发生。

### 一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

2008年6月29日，公司创立大会审议并通过了《中新苏州工业园区开发股份有限公司章程》、制订了公司基本内部控制制度，包括《中新苏州工业园区开发股份有限公司股东大会议事规则》、《中新苏州工业园区开发股份有限公司董事会议事规则》、《中新苏州工业园区开发股份有限公司监事会议事规则》、《中新苏州工业园区开发股份有限公司独立董事工作制度》。2008年8月10日，公司2008年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的议案》及本公司上市后实施的章程草案。2009年2月18日，公司2008年度股东大会审议通过了《关于修改公司章程（草案）的议案》。2009年6月5日，公司2009年度第一次临时股东大会审议通过了《关于变更企业名称并修改公司章程及公司章程（草案）的议案》。2011年3月7日，公司2010年年度股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于修改〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修改〈监事会议事规则〉的议案》、《关于修改〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于修改〈关联交易管理办法〉的议案》。2013年3月22日，公司2012年度股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉（草案）的议案》。2014年3月11日，公司2013年度股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉（草案）的议案》。目前，《公司章程》及三会议事规则对股东大会、董事会、监事会的职权、召开方式、召开条件、表决方式等做出了明确规定。

## （一）股东大会的建立及运行情况

### 1、股东的权利和义务

按照《公司章程》的规定，股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

公司股东享有下列权利：依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；对股东大会做出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

公司股东承担下列义务：遵守法律、行政法规和本章程；依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；除法律、法规规定的情形外，不得退股；不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任；公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任；法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

### 2、股东大会的职权及议事规则

根据《公司章程》规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本做出决议；对发行公司债券做出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；修改本章程；对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；审议批准第四十条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划；审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

根据《股东大会议事规则》，股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。召集人将在年度股东大会召开二十日前以公告方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开十五日前以公告方式通知各股东。股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会做出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过；股东大会做出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。股东大会采取记名方式投票表决。股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。除累积投票制外，股东大会对所有提案应当逐项表决。

公司自创立大会至今，共计召开了32次股东大会。公司股东大会召集、召开程序合法，股东认真履行职责，充分行使股东权利，运作规范，为公司经营业务的长远发展奠定了坚实基础。

## （二）董事会的建立及运行情况

本公司建立健全了董事会及董事会议事规则，董事会对股东大会负责。依据《公司章程》规定，公司设董事会，董事会由九人组成，设董事长一人，副董事长一人，独立董事三人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。《公司章程》及《董事会议事规则》对董事会的职权、召开方式、召开条件、表决方式等做了明确规定。

### 1、董事会的职权

依据《公司章程》，董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；建立健全公司募集资金管理制度，并确保该制度的有效实施；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订本章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；



根据公司股东大会决议设立战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会并由董事会制定相应的工作规则；听取关于董事、总裁人员履行职责情况、绩效评价结果及其薪酬情况的报告；听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

## 2、董事会的议事规则

董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上下两个半年度各召开一次定期会议。召开董事会定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别提前十日 and 三日将盖有董事会办公室印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体董事和监事以及总裁、董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。情况紧急，需要尽快召开董事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上做出说明。

董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。有关董事拒不出席或者怠于出席会议导致无法满足会议召开的最低人数要求时，董事长和董事会秘书应当及时向监管部门报告。监事可以列席董事会会议；总裁和董事会秘书应当列席董事会会议。会议主持人认为有必要的，可以通知其他有关人员列席董事会会议。

董事会做出决议，必须经全体董事的过半数通过。会议表决实行一人一票，以记名方式投票或举手表决。每名董事有一票表决权。董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该项提交股东大会审议。

公司自创立大会至今，共计召开了52次董事会。公司董事会严格按照《公司章程》规定召开，董事会操作流程严格遵循公司董事会议事规则的相关规定。董事依照有关法律法规和《公司章程》严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务。董事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

### （三）董事会专门委员会

2008年7月25日，公司一届董事会第三次会议审议通过《关于中新苏州工业园区开发股份有限公司设立董事会专门委员会及各专门委员会工作细则的议案》，董事会下

设战略、审计、提名、薪酬与考核委员会，逐项通过各专门委员会具体设置，选举了各专门委员会委员，逐项通过各专门委员会的工作细则。

2011年6月29日，根据中国证监会《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》与《公司章程》等相关规定与指引，公司第二届董事会重新选举产生各专门委员会委员。目前，各专门委员会委员情况如下：

委员会	委员会主任	委员
战略委员会	杜建华	杜建华、方章文、赵志松、林福山、黄维义
审计委员会	陈碧茹	陈碧茹、叶迎君、白重恩
提名委员会	沈坤荣	沈坤荣、赵志松、陈碧茹
薪酬与考核委员会	白重恩	白重恩、方章文、沈坤荣

### 1、董事会战略委员会

公司董事会战略委员会由5名董事组成，其中具体成员为：杜建华、方章文、赵志松、林福山、黄维义，杜建华先生为董事会战略委员会主任。

董事会战略与投资委员会的主要职责如下：

（1）组织开展公司重大战略问题的研究，就投资战略、发展战略、营销战略等问题，为董事会决策提供意见；

（2）组织协调编制公司中长期发展总体规划方案，提交董事会研究决策；

（3）调查和分析有关重大战略问题的执行情况，向董事会提交改进和调整的建议；

（4）对公司的职能部门拟定的年度投资计划，在董事会审议前先行研究论证，为董事会正式审议提供参考意见；

（5）完成董事会交办的其他工作。

### 2、董事会审计委员会

公司董事会审计委员会由3名董事组成，其中2名独立董事，具体成员为：陈碧茹、叶迎君、白重恩。陈碧茹女士为董事会审计委员会主任。

董事会审计委员会的主要职责如下：

（1）提议聘任或更换外部审计机构；

（2）监督公司的内部审计制度及其实施；

（3）负责内部审计与外部审计之间的沟通；

（4）审核公司的财务信息及其披露；

- (5) 审查公司的内控制度；
- (6) 对公司聘任会计师及费用提出建议；
- (7) 在公司季度报告、中期报告和年度报告提交董事会之前，进行复审；
- (8) 完成董事会交办的有关审计方面的其他事项。

### 3、董事会提名委员会

公司董事会提名委员会由3名董事组成，其中2名独立董事，具体成员为：沈坤荣、赵志松、陈碧茹。沈坤荣先生为董事会提名委员会主任。

董事会提名委员会的主要职责如下：

- (1) 研究董事、高级管理人员的选择标准和程序并提出建议；
- (2) 广泛搜寻合格的董事候选人和高级管理人员的人选；
- (3) 对董事候选人和高级管理人员人选进行审查并提出建议；
- (4) 董事会授权的其他事宜。

### 4、董事会薪酬与考核委员会

公司董事会薪酬与考核委员会由3名董事组成，其中独立董事2名，具体成员为：白重恩、方章文、沈坤荣。白重恩先生为董事会薪酬与考核委员会主任。

董事会薪酬与考核委员会的主要职责如下：

- (1) 制定董事及高级管理人员薪酬计划或方案，包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；
- (2) 组织评价公司董事及高级管理人员的职责履行情况和绩效考评；
- (3) 董事会授权的其他事项。

## （四）监事会的建立及运行情况

依据《公司章程》的规定，公司设监事会。监事会由六名监事组成，监事会设主席一人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例为三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。《公司章程》及《监事会议事规则》对监事会的职权、召开方式、召开条件、表决方式等做了明确规定。

### 1、监事会的职权

依据《公司章程》，监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行

审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；本章程规定或股东大会授予的其他职权。

## 2、监事会的议事规则

监事会每6个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。召开监事会定期会议和临时会议，监事会办公室应当分别提前十日和五日将盖有监事会印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体监事。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。情况紧急，需要尽快召开监事会临时会议的，可以随时通过口头或者电话等方式发出会议通知，但召集人应当在会议上做出说明。

监事会会议应当由过半数的监事出席方可举行。相关监事拒不出席或者怠于出席会议导致无法满足会议召开的最低人数要求的，其他监事应当及时向监管部门报告。董事会秘书和证券事务代表应当列席监事会会议。监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面方式进行。监事会形成决议应当经全体监事过半数同意。

公司自创立大会至今，共计召开了16次监事会。公司监事会严格按照《公司章程》规定召开，操作流程严格遵循公司监事会议事规则的相关规定。监事依照有关法律法规和公司章程严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务，监事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了应有的监督和制衡作用。

## （五）独立董事制度的建立及执行

### 1、本公司独立董事的设置情况

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等的规定，公司聘任白重恩先生、陈碧茹女士和沈坤荣先生为独立董事，独立董事人数符合规定，白重恩先生、陈碧茹女士和沈坤荣先生的简历详见“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”。

## 2、独立董事发挥作用的制度安排

《中新苏州工业园区开发股份有限公司独立董事工作制度》对本公司独立董事发挥应有的作用做如下制度安排：

第十九条 为了充分发挥独立董事的作用，独立董事除具有国家相关法律、法规赋予董事的职权外，还具有以下特别职权：

（1）重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于人民币300万元且高于公司最近经审计净资产值0.5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事做出判断，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

（2）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

（3）向董事会提请召开临时股东大会；

（4）提议召开董事会；

（5）在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。如上述提议未被采纳或相关职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。经全体独立董事同意，独立董事可独立聘请外部审计机构和咨询机构，对公司的具体事项进行审计和咨询，相关费用由公司承担。

第二十条 在公司董事会下设的战略、审计、提名、薪酬与考核委员会等专门工作机构中，独立董事在委员会成员中所占比例依据国家法律法规的规定确定。

第二十一条 独立董事除履行上述职责外，还应当对下列事项向董事会或股东大会发表独立意见：

（1）提名、任免董事；

（2）聘任或解聘高级管理人员；

（3）公司董事、高级管理人员薪酬的确定；

（4）公司拟与关联人达成的总额高于人民币 300 万元且高于公司最近经审计净资产值 0.5%的关联交易；

（5）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；

（6）《公司章程》规定的其它事项。

独立董事应当就上述事项以书面方式发表以下几类意见之一：同意；保留意见及其理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其理由。如有关事项属于需要披露的事项，公司应当将独立董事的意见予以公告，独立董事意见分歧无法达成一致时，董事会应当

将各独立董事的意见分别披露。

### **3、独立董事实际发挥作用的情况**

本公司独立董事自当选以来，依照有关法律法规和《公司章程》勤勉尽职地履行权利和义务，对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。独立董事当选以来，根据有关规定对董事选举、聘任高级管理人员、公司关联交易等相关议案发表了独立意见。

## **（六）董事会秘书制度的建立和执行**

公司第一届董事会第三次会议审议通过了《中新苏州工业园区开发股份有限公司董事会秘书工作细则》，该工作细则规定了董事会秘书的任职资格、任命程序、主要职责等。本公司董事会按制度聘请了董事会秘书并为董事会秘书开展日常工作创造了应有的条件。公司成立至今，董事会秘书依照有关法律法规和《公司章程》的规定勤勉尽职地履行了其职责。

## **二、公司最近三年违法违规行为的情况**

公司已依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度。自成立至今，公司及董事、监事和高级管理人员严格按照相关法律法规及《公司章程》的规定开展经营，不存在重大违法违规行为。

## **三、公司最近三年资金占用及违规担保情况**

报告期内，本公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情况。

本公司建立了严格的资金管理制度，目前不存在资金被控股股东及其控制的其他企业、实际控制人以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东及其控制的其他企业、实际控制人进行违规担保的情形。

## **四、内部控制制度有效性的自我评估和鉴证意见**

### **（一）本公司管理层对内部控制制度的评估意见**

本公司认为：公司现行的内部控制制度较为完整、合理及有效，能够适应公司管理

的要求和公司发展的需要，能够较好地保证公司会计资料的真实性、合法性、完整性，能够确保公司所属财产物资的安全、完整，能够严格按照法律、法规和《公司章程》规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。公司内部控制制度自制定以来，各项制度得到了有效的实施。随着公司不断发展的需要，公司的内控制度还将进一步健全和完善，并将在实际中得以有效的执行和实施。

## （二）注册会计师对内部控制制度的评价报告

安永华明对本公司与财务报表相关的内部控制制度进行了审核，并出具了安永华明（2014）专字第60468799\_B01号《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司内部控制审核报告》，该报告对于公司内部控制制度的结论性评价意见为：

“于2013年12月31日中新集团在上述内部控制评估报告中所述与财务报表相关的内部控制在所有重大方面有效地保持了按照《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7号）建立的与财务报表相关的内部控制。”

## 第十节 财务会计信息

### 一、近三年经审计的财务会计报表

#### （一）合并财务会计报表

##### 中新集团合并资产负债表

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

资 产	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动资产：			
货币资金	3,023,867,870.95	3,032,460,101.30	2,255,064,663.12
应收票据	1,820,000.00	548,800.00	1,600,000.00
应收账款	975,151,102.05	1,341,112,310.56	236,935,316.44
预付款项	81,211,098.81	15,306,035.51	39,199,285.43
应收利息	830,568.08	196,762.82	809,069.38
其他应收款	125,257,330.02	111,964,854.97	118,434,322.22
存货	10,171,188,875.92	9,231,435,598.30	10,005,051,997.16
委托贷款	264,000,000.00	-	-
一年内到期的非流动资产	392,512,179.60	26,571,128.99	24,346,087.79
<b>流动资产合计</b>	<b>15,035,839,025.43</b>	<b>13,759,595,592.45</b>	<b>12,681,440,741.54</b>
非流动资产：			
长期应收款	390,132,196.04	624,349,676.19	523,500,015.09
长期股权投资	2,291,315,067.67	2,219,453,523.14	2,108,549,390.25
投资性房地产	2,388,690,453.74	2,356,731,426.25	2,284,129,501.48
固定资产	1,481,426,296.71	1,235,686,665.80	981,700,278.58
在建工程	65,807,121.23	225,648,073.65	208,837,410.29
无形资产	147,347,812.33	228,923,633.68	187,228,065.69
商誉	857,599.96	857,599.96	3,117,535.45
长期待摊费用	13,100,225.46	16,917,675.60	13,288,486.06
递延所得税资产	426,051,451.65	315,949,327.45	318,086,184.20
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,204,728,224.79</b>	<b>7,224,517,601.72</b>	<b>6,628,436,867.09</b>
<b>资产总计</b>	<b>22,240,567,250.22</b>	<b>20,984,113,194.17</b>	<b>19,309,877,608.63</b>



## 中新集团合并资产负债表（续）

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

负债和股东权益	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动负债：			
短期借款	2,090,660,000.00	2,649,000,000.00	2,141,000,000.00
应付票据	146,858,000.60	132,777,840.08	30,435,439.69
应付账款	2,982,554,436.01	2,421,997,966.36	1,901,857,076.60
预收款项	2,308,004,592.10	2,858,235,423.78	3,454,277,384.08
应付职工薪酬	128,017,943.40	106,634,003.96	80,511,924.40
应交税费	366,076,163.92	218,765,907.96	21,967,845.31
应付利息	63,218,610.85	49,803,968.24	34,290,322.06
其他应付款	1,000,937,133.48	878,826,533.47	762,039,990.59
一年内到期的非流动负债	2,000,960,000.00	2,117,800,000.00	1,689,500,000.00
其他流动负债：	22,288,649.95	26,200,307.89	21,275,523.94
<b>流动负债合计</b>	<b>11,109,575,530.31</b>	<b>11,460,041,951.74</b>	<b>10,137,155,506.67</b>
非流动负债：			
长期借款	4,432,640,000.00	3,677,200,000.00	4,264,500,000.00
递延收益	133,651,279.06	68,434,154.74	52,411,640.64
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,566,291,279.06</b>	<b>3,745,634,154.74</b>	<b>4,316,911,640.64</b>
<b>负债合计</b>	<b>15,675,866,809.37</b>	<b>15,205,676,106.48</b>	<b>14,454,067,147.31</b>
股东权益：			
股本	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00
资本公积	13,122,682.82	15,600,510.06	13,676,398.92
盈余公积	184,289,445.46	158,291,889.41	126,501,187.29
未分配利润	2,684,439,357.13	2,241,862,493.67	1,698,550,368.95
外币报表折算差额	-161,310.04	-78,544.47	-124,088.76
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>4,230,690,175.37</b>	<b>3,764,676,348.67</b>	<b>3,187,603,866.40</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>2,334,010,265.48</b>	<b>2,013,760,739.02</b>	<b>1,668,206,594.92</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>6,564,700,440.85</b>	<b>5,778,437,087.69</b>	<b>4,855,810,461.32</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>22,240,567,250.22</b>	<b>20,984,113,194.17</b>	<b>19,309,877,608.63</b>

## 中新集团合并利润表

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>5,285,040,130.10</b>	<b>5,549,482,062.76</b>	<b>4,049,385,619.50</b>
减：营业成本	3,570,078,154.52	3,399,526,862.53	2,531,390,327.40
营业税金及附加	446,746,236.80	668,358,331.47	319,479,319.34
销售费用	96,603,899.48	98,294,072.21	58,045,118.88
管理费用	202,654,340.63	216,924,602.41	156,292,948.73
财务费用	156,061,769.13	241,280,285.33	235,032,377.99
资产减值损失	186,611,047.95	101,063,425.36	42,298,228.89
加：投资收益	233,903,095.07	191,410,477.96	135,147,708.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	196,330,317.38	167,134,852.65	122,190,243.85
<b>二、营业利润</b>	<b>860,187,776.66</b>	<b>1,015,444,961.41</b>	<b>841,995,006.64</b>
加：营业外收入	17,355,982.51	17,608,072.11	21,903,723.30
减：营业外支出	3,299,052.71	2,448,474.32	1,381,415.13
其中：非流动资产处置损失	68,163.42	714,573.19	148,425.23
<b>三、利润总额</b>	<b>874,244,706.46</b>	<b>1,030,604,559.20</b>	<b>862,517,314.81</b>
减：所得税费用	219,588,388.44	257,206,612.09	195,774,492.04
<b>四、净利润</b>	<b>654,656,318.02</b>	<b>773,397,947.11</b>	<b>666,742,822.77</b>
归属于母公司股东的净利润	531,756,220.18	631,282,202.10	561,265,604.19
少数股东损益	<b>122,900,097.84</b>	142,115,745.01	105,477,218.58
<b>五、每股收益</b>			
（一）基本每股收益	0.39	0.47	0.42
（二）稀释每股收益	0.39	0.47	0.42
<b>其他综合收益/(亏损)</b>	<b>-2,560,592.81</b>	<b>1,125,644.28</b>	<b>-16,971,358.95</b>
综合收益总额	652,095,725.21	774,523,591.39	649,771,463.82
归属于母公司股东的综合收益总额	529,195,627.37	632,407,846.38	544,294,245.24
归属于少数股东的综合收益总额	122,900,097.84	142,115,745.01	105,477,218.58

## 中新集团合并现金流量表

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 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	5,388,192,653.52	4,852,630,654.70	4,426,652,765.88
收到其他与经营活动有关的现金	1,078,326,502.55	752,526,143.97	923,454,559.48
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>6,466,519,156.07</b>	<b>5,605,156,798.67</b>	<b>5,350,107,325.36</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,825,118,633.61	2,682,829,394.31	4,187,993,740.49
支付给职工以及为职工支付的现金	263,187,729.13	227,387,624.67	162,864,623.67
支付的各项税费	689,515,961.88	769,971,374.14	616,564,192.21
支付其他与经营活动有关的现金	909,336,993.62	838,783,074.07	1,076,176,220.35
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,687,159,318.24</b>	<b>4,518,971,467.19</b>	<b>6,043,598,776.72</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>779,359,837.83</b>	<b>1,086,185,331.48</b>	<b>-693,491,451.36</b>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	120,000,000.00	61,261,599.79	110,559,160.55
取得投资收益收到的现金	163,017,202.14	155,087,298.11	162,173,742.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,073,247.55	2,623,064.04	425,477.57
取得子公司收到的现金净额	-	-	19,429,424.88
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>284,090,449.69</b>	<b>218,971,961.94</b>	<b>292,587,805.88</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	304,006,349.08	304,702,941.00	193,796,726.41
投资支付的现金	393,489,109.53	269,074,777.07	25,660,119.21
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>697,495,458.61</b>	<b>573,777,718.07</b>	<b>219,456,845.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-413,405,008.92</b>	<b>-354,805,756.13</b>	<b>73,130,960.26</b>
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	254,225,993.00	268,293,380.00	41,615,952.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	254,225,993.00	268,293,380.00	41,615,952.00
取得借款收到的现金	6,243,248,750.05	5,345,040,607.63	5,113,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	10,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,497,474,743.05</b>	<b>5,613,333,987.63</b>	<b>5,165,215,952.00</b>
偿还债务支付的现金	6,162,988,750.05	5,019,688,162.63	4,218,102,593.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	624,953,239.53	694,251,395.86	495,004,162.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	28,876,564.38	64,010,969.76	8,497,674.55
支付其他与筹资活动有关的现金	28,268,853.67	787,234.54	2,596,895.04
其中：子公司减资支付给少数股东的现金	28,000,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>6,816,210,843.25</b>	<b>5,714,726,793.03</b>	<b>4,715,703,651.78</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-318,736,100.20</b>	<b>-101,392,805.40</b>	<b>449,512,300.22</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-624,771.44	-374,863.63	-8,272.11
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	46,593,957.27	629,611,906.32	-170,856,462.99
加：年/期初现金及现金等价物余额	2,691,723,397.92	2,062,111,491.60	2,232,967,954.59
六、年/期末现金及现金等价物余额	2,738,317,355.19	2,691,723,397.92	2,062,111,491.60

## 中新集团合并现金流量表补充材料

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
<b>(1)将净利润调节为经营活动现金流量</b>			
净利润	654,656,318.02	773,397,947.11	666,742,822.77
加:坏账准备	7,034,494.94	603,798.08	451,428.89
存货跌价准备	179,576,553.01	98,199,691.79	41,846,800.00
商誉减值	-	2,259,935.49	-
固定资产折旧	108,252,082.45	82,466,830.56	44,269,655.09
投资性房地产摊销	113,541,543.22	109,571,990.31	107,226,476.77
投资性房地产的处置	122,165,225.40	4,862,045.24	-
无形资产摊销	4,705,855.54	6,596,444.57	5,062,184.81
长期待摊费用摊销	3,817,450.14	1,717,920.68	1,220,605.64
处置非流动资产的损失/(收益)	-130,895.68	711,504.78	91,609.79
财务费用	292,906,511.75	332,277,263.53	262,976,243.54
投资收益	-233,903,095.07	-191,410,477.96	-135,147,708.37
存货的减少/(增加)	-872,418,944.97	604,266,209.53	-2,459,159,398.45
经营性应收项目的减少/(增加)	210,775,896.66	-1,188,941,880.32	119,227,277.50
经营性应付项目的增加	298,482,966.62	447,469,251.34	761,462,669.89
递延所得税资产的减少/(增加)	-110,102,124.20	2,136,856.75	-109,762,119.23
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>779,359,837.83</b>	<b>1,086,185,331.48</b>	<b>-693,491,451.36</b>
<b>(2)现金及现金等价物净变动情况:</b>			
现金的年末余额	2,738,317,355.19	2,691,723,397.92	2,062,111,491.60
减: 现金的年初余额	2,691,723,397.92	2,062,111,491.60	2,232,967,954.59
现金及现金等价物净增加/(减少)额	46,593,957.27	629,611,906.32	-170,856,462.99

## （二）母公司财务会计报表

### 中新集团母公司资产负债表

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

资 产	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动资产：			
货币资金	556,594,813.08	679,308,972.80	483,493,001.03
委托贷款	-	190,377,725.09	290,518,375.00
应收账款	36,226,318.87	64,296,801.39	47,806,516.75
预付款项	28,637.47	7,252,062.96	44,637.25
其他应收款	167,433,512.81	24,035,794.44	36,415,788.04
存货	2,679,014,914.87	2,290,833,463.17	1,750,296,565.54
一年内到期的非流动资产	6,495,892.05	5,626,012.30	4,886,087.79
<b>流动资产合计</b>	<b>3,445,794,089.15</b>	<b>3,261,730,832.15</b>	<b>2,613,460,971.40</b>
非流动资产：			
长期应收款	271,520,041.98	278,015,934.02	283,641,946.32
长期股权投资	3,471,755,544.09	3,137,569,443.73	2,959,358,110.77
投资性房地产	1,387,323,341.28	1,553,803,214.64	1,419,043,259.14
固定资产	74,466,302.44	79,945,562.63	85,427,594.72
在建工程	60,834,116.03	63,962,191.77	174,700,401.78
无形资产	1,737,978.54	1,681,680.22	1,840,831.56
长期待摊费用	717,098.06	772,115.98	827,133.90
递延所得税资产	61,957,796.70	80,483,205.23	81,369,180.54
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,330,312,219.12</b>	<b>5,196,233,348.22</b>	<b>5,006,208,458.73</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,776,106,308.27</b>	<b>8,457,964,180.37</b>	<b>7,619,669,430.13</b>

## 中新集团母公司资产负债表（续）

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

负债和股东权益	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动负债：			
短期借款	1,560,660,000.00	1,675,000,000.00	1,298,000,000.00
应付票据	128,858,000.60	127,777,840.08	30,435,439.69
应付账款	691,147,752.04	543,389,163.11	487,945,932.80
预收款项	336,359,038.14	730,796,773.43	493,555,341.98
应付职工薪酬	31,903,695.91	26,978,470.48	18,753,278.57
应交税费	11,901,395.04	3,387,543.61	86,425,236.40
应付利息	9,338,626.27	9,940,708.93	13,169,694.52
其他应付款	396,741,539.02	259,776,161.96	137,971,680.45
一年内到期的非流动负债	662,460,000.00	918,400,000.00	740,000,000.00
其他流动负债	7,931,427.25	9,730,559.87	8,766,142.30
<b>流动负债合计</b>	<b>3,837,301,474.27</b>	<b>4,305,177,221.47</b>	<b>3,315,022,746.71</b>
非流动负债：			
长期借款	1,622,640,000.00	1,018,600,000.00	1,415,000,000.00
递延收益	2,660,000.00	2,800,000.00	2,940,000.00
其他非流动负债	17,378,664.54	29,675,757.16	48,028,147.19
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,642,678,664.54</b>	<b>1,051,075,757.16</b>	<b>1,465,968,147.19</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,479,980,138.81</b>	<b>5,356,252,978.63</b>	<b>4,780,990,893.90</b>
股东权益：			
股本	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00
资本公积	358,863,024.81	361,340,852.05	360,260,752.06
盈余公积	184,289,445.46	158,291,889.41	126,501,187.29
未分配利润	1,404,135,009.23	1,233,157,004.75	1,003,040,685.64
外币报表折算差额	-161,310.04	-78,544.47	-124,088.76
<b>股东权益合计</b>	<b>3,296,126,169.46</b>	<b>3,101,711,201.74</b>	<b>2,838,678,536.23</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>8,776,106,308.27</b>	<b>8,457,964,180.37</b>	<b>7,619,669,430.13</b>

## 中新集团母公司利润表

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,182,202,007.37</b>	<b>859,924,123.26</b>	<b>1,060,521,247.26</b>
减：营业成本	708,848,861.99	293,813,231.17	313,447,826.79
营业税金及附加	83,688,049.18	89,806,555.56	100,885,989.01
销售费用	15,173,001.55	16,731,529.35	9,915,321.95
管理费用	46,976,424.96	49,400,213.89	43,414,795.40
财务费用	122,471,246.84	139,081,243.77	99,285,136.73
资产减值损失	-	9,498.08	451,428.89
加：投资收益	103,517,645.56	118,644,556.76	33,366,581.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 /(亏损)	31,474,272.98	10,257,687.47	-11,977,863.70
<b>二、营业利润</b>	<b>308,562,068.41</b>	<b>389,726,408.20</b>	<b>526,487,329.53</b>
加：营业外收入	980,521.04	789,300.91	918,600.87
减：营业外支出	2,192,811.16	213,382.22	160,315.16
其中：非流动资产处置损失	26,778.75	98,124.22	50,315.16
<b>三、利润总额</b>	<b>307,349,778.29</b>	<b>390,302,326.89</b>	<b>527,245,615.24</b>
减：所得税费用	47,374,217.76	72,395,305.66	125,619,230.13
<b>四、净利润</b>	<b>259,975,560.53</b>	<b>317,907,021.23</b>	<b>401,626,385.11</b>
其他综合收益/（亏损）	-2,560,592.81	1,125,644.28	-15,589,688.76
<b>综合收益总额</b>	<b>257,414,967.72</b>	<b>319,032,665.51</b>	<b>386,036,696.35</b>

## 中新集团母公司现金流量表

编制单位：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 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	941,460,766.90	1,205,551,859.78	924,271,741.99
收到的其他与经营活动有关的现金	193,683,891.18	156,829,879.74	114,430,020.62
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,135,144,658.08</b>	<b>1,362,381,739.52</b>	<b>1,038,701,762.61</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	611,803,260.27	420,464,382.23	857,940,607.67
支付给职工以及为职工支付的现金	53,922,128.02	44,655,903.72	39,203,748.85
支付的各项税费	138,473,344.83	266,315,615.09	216,707,809.11
支付的其他与经营活动有关的现金	152,269,168.79	172,376,453.58	166,852,497.00
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>956,467,901.91</b>	<b>903,812,354.62</b>	<b>1,280,704,662.63</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>178,676,756.17</b>	<b>458,569,384.90</b>	<b>-242,002,900.02</b>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	190,000,000.00	100,000,000.00	218,970,422.00
取得投资收益收到的现金	88,541,443.04	121,610,663.63	57,775,756.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	101,500.00	7,360.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>278,642,943.04</b>	<b>221,618,023.63</b>	<b>276,746,178.58</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,995,912.93	134,673,542.80	109,215,640.30
投资支付的现金	457,100,000.00	179,200,000.00	180,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>486,095,912.93</b>	<b>313,873,542.80</b>	<b>289,215,640.30</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-207,452,969.89</b>	<b>-92,255,519.17</b>	<b>-12,469,461.72</b>
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	3,340,660,000.00	2,808,840,607.63	2,011,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,340,660,000.00</b>	<b>2,808,840,607.63</b>	<b>2,011,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	3,106,900,000.00	2,673,488,162.63	1,395,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	303,686,958.37	313,999,815.91	230,137,722.93
支付的其他与筹资活动有关的现金	268,853.67	787,234.54	127,176.70
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,410,855,812.04</b>	<b>2,988,275,213.08</b>	<b>1,625,264,899.63</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-70,195,812.04</b>	<b>-179,434,605.45</b>	<b>385,735,100.37</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-146,775.72	-26,360.25	-8,272.11
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	-99,118,801.48	186,852,900.03	131,254,466.52
加：年初现金及现金等价物余额	632,750,114.53	445,897,214.50	314,642,747.98
六、年末现金及现金等价物余额	533,631,313.05	632,750,114.53	445,897,214.50



## 二、 审计意见

本公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司截至 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日的合并和母公司资产负债表，2011 年度、2012 年度及 2013 年度的合并和母公司利润表、股东权益变动表、现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了安永华明（2014）审字第 60468799\_B01 号标准无保留意见的审计报告。

## 三、 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

### （一） 财务报表编制的基础及遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日和 2013 年 12 月 31 日的合并及公司的财务状况以及 2011 年度、2012 年度和 2013 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

本公司财务报表以持续经营为基础列报。

### （二） 合并财务报表的范围

截至 2013 年 12 月 31 日，纳入本公司合并会计报表范围的子公司共有 28 家，各子公司主要情况如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本/开办资本（万元）	本公司投资额（万元）	持股比例	
						直接	间接
1	中新置地	苏州	房地产开发	120,000	106,600	88.83%	-
2	和乔物业	苏州	物业管理	65 万美元	48.75 万美元	-	75%
3	中新教服	苏州	教育咨询服务	500	500	90%	10%
4	国际幼儿园	苏州	学前教育	100	100	-	100%
5	和顺商业	苏州	商品销售	25,000	25,000	-	100%
6	张家港置地	张家港	房地产开发	20,000	18,000	-	90%

序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本/开办资本（万元）	本公司投资额（万元）	持股比例	
						直接	间接
7	中新公用	苏州	市政工程服务	121,000	60,500	50%	-
8	中新能源	苏州	市政工程服务	7,111	4,000	-	56.25%
9	市政工程	苏州	市政工程服务	7,500	7,500	-	100%
10	华园地产	苏州	房地产开发	20,000	20,000	-	100%
11	华园东方	苏州	房地产开发	11,000	10,450	-	95%
12	华园恒升	苏州	房地产开发	5,000	3,000	-	60%
13	中新宿迁	宿迁	土地一级开发	20,000	20,000	100%	-
14	中法环境	苏州	污泥干化	8,200	4,182	-	51%
15	中新苏通	南通	土地一级开发	50,000	25,500	51%	-
16	苏通市政	南通	市政工程服务	4,500	2,295	-	51%
17	滨江地产	南通	房地产开发	20,000	12,000	-	60%
18	东吴热电	苏州	热电联产及销售	15,278	7,926	-	51.88%
19	东吴热能	苏州	销售蒸汽	50	50	-	100%
20	中新环技	苏州	污水处理	18,500	9,435	-	51%
21	吴江置地	吴江	房地产开发	10,000	10,000	-	100%
22	和合酒店	苏州	酒店管理及咨询	500	500	-	100%
23	苏宿市政	宿迁	市政工程服务	1,000	1,000	-	100%
24	中新苏滁	滁州	土地一级开发	80,000	44,800	56%	-
25	中新海虞	常熟	土地一级开发	6,000	4,200	70%	-
26	中新乐余	张家港	土地一级开发	4,500	3,150	70%	-
27	吴中置地	苏州	房地产开发	20,000	20,000	-	100%
28	华相房产	苏州	房地产开发	10,000	9,500	-	95%

### （三）报告期内合并范围的变化情况

#### 1、2011 年度合并报表范围的变化情况

##### （1）2011 年度因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	持有权益比例	设立时间
中新环技	51%	2011.5
苏宿市政	100%	2011.8

公司名称	持有权益比例	设立时间
吴江置地	100%	2011.11
和合酒店	100%	2011.11

## (2) 2011 年度因收购或增资而纳入合并报表的子公司

公司名称	持有权益比例	合并时间
滨江地产	60%	2011.5
东吴热电	51.88%	2011.10
东吴热能	100%	2011.10

## (3) 2011 年度因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

公司名称	注销前持有权益比例	注销时间
华园建设	100%	2011.11

**2、2012 年度合并报表范围的变化情况**

## (1) 2012 年度因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	持有权益比例	设立时间
中新苏滁	56%	2012.4

## (2) 2012 年度因收购或增资而纳入合并报表的子公司

无。

## (3) 2012 年度因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

无。

**3、2013 年度合并报表范围的变化情况**

## (1) 2013 年度因新设而纳入合并报表的子公司

公司名称	持有权益比例	设立时间
中新海虞	70%	2013 年 10 月 17 日
中新乐余	70%	2013 年 12 月 30 日
吴中置地	100%	2013 年 9 月 24 日
华相房产	95%	2013 年 10 月 16 日

## (2) 2013 年度因收购或增资而纳入合并报表的子公司

无。

(3) 2013 年度因转让股权或注销而不再纳入合并报表的子公司

无。

## 四、重要会计政策和会计估计

本公司 2011 年度、2012 年度及 2013 年度的财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的主要会计政策和会计估计编制。

### （一）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （二）记账本位币

本公司记账本位币和编制财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

### （三）企业合并

企业合并指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2、非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

#### （四）合并财务报表

合财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司 2011 年度、2012 年度及 2013 年度的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本公司内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本公司对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项

目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

不丧失控制权情况下少数股东权益发生变化作为权益性交易。

## （五）现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## （六）外币折算

### 1、外币交易

本公司对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### 2、境外经营的折算

对于境外经营，本公司在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## （七）存货

存货包括开发成本、开发产品、工程施工、原材料和低值易耗品。

存货按照成本进行初始计量。

开发成本和开发产品主要包括土地取得成本、前期开发费用、工程建筑成本、基础设施成本、配套设施成本、资本化利息以及与工程相关的其他费用等。公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，转入商品房等可售物业的成本。

工程施工按累计已发生的工程施工成本和累计已确认的毛利（亏损）减已办理结算的价款金额及合同预计损失准备列示。工程施工成本包括在施工过程中发生的人工费、材料费、机械使用费、其他直接费用、间接费用等。

除上述之外的其他存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

除原材料和低值易耗品之外的存货日常核算采用个别计价法。原材料的日常核算采用加权平均法。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原则上按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

本公司根据实际情况估计单项建造合同总成本，若单项建造合同预计总成本将超过其预计总收入，则提取合同预计损失准备，计入当期损益。

## （八）长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

对于企业合并形成的长期股权投资，通过同一控制下的企业合并取得的，以取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性

证券的公允价值之和；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收入转入当期投资收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的，以投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据下述有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵消与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或



现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法，详见本节“四、（十六）”。在活跃市场没有报价且公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法，详见本节“四、（十三）”。

### （九）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧或摊销采用年限平均法计提，使用寿命、预计净残值及年折旧/（摊销）率如下：

	使用寿命	估计净残值	年折旧/（摊销）率
土地使用权	50年	0	2%
房屋及建筑物	10~25年	0~10%	3.6~10%

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法，详见本节“四、（十六）”。

### （十）固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，

以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值及年折旧率如下：

项目	使用寿命	估计净残值	年折旧率
房屋及建筑物	20~35 年	0~10%	2.57~5%
固定资产装修	5 年	-	20%
机器设备及管网	3~20 年	5~10%	4.75~30%
运输设备	5~10 年	3~10%	9~19.4%
办公及其他设备	5~10 年	3~10%	9~19.4%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

固定资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见本节“四、（十六）”。

## （十一）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产、存货（开发产品）或投资性房地产。

在建工程减值测试方法及减值准备计提方法，详见本节“四、（十六）”。

## （十二）无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

无形资产	使用寿命
软件	5~10 年

无形资产	使用寿命
土地使用权	40~50年
其他	10年

本公司取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法，详见本节“四、（十六）”。

### （十三）金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

#### 1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手”协议下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或者现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

#### 2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：①取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；③属于衍生金融工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

#### （2）持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### （3）贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### （4）可供出售的金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益于资本公积中确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产的相关股利或者利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

### 3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

#### （2）其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 4、金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### 5、金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计

未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。对应收款项坏账准备的确认按照本节“四、（十四）”所述的方法评估。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### （2）以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》规定的成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值也按照上述原则处理。

#### （3）可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售的债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

### 6、金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

### （十四）应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、其他应收款和长期应收款。

本公司对单项金额重大及单项金额不重大的应收款项坏账准备确认标准、计提方法如下：

①单项金额重大（人民币 100 万元以上）的应收款项，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本公司将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失。单项金额重大的应收款项按个别方式评估减值损失；

②单项金额不重大的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。

## （十五）借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时候根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货（开发成本）等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- 1、资产支出已经发生；
- 2、借款费用已经发生；
- 3、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- 1、专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- 2、占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资

本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

## （十六）资产减值

本公司对除存货、递延所得税资产、金融资产以及按成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



## （十七）维修基金

本公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入其他应付款，在办理房产登记时支付给相关房地产管理部门专户存放，专项用于商品房公共部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

## （十八）质量保证金

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。质量保证金通过“应付账款”科目核算。

## （十九）预计负债

除企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- 1、该义务是本公司承担的现时义务；
- 2、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- 3、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## （二十）收入

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

### 1、商品房销售收入

商品房销售在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格，与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方，不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权，相关的价款已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品房有关的成本能够可靠地计量时，确认商品房销售收入的实现。

## 2、土地一级开发收入

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土地一级开发业务，在同时满足下列条件的前提下，本公司按完工百分比法确认该等收入：(1)与合同相关的经济利益很可能流入企业；(2)实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

## 3、销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该等商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

## 4、提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本公司以已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

## 5、建造合同收入

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认合同收入和合同费用；否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计，是指与合同相关的经济利益很可能流入本公司，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；就固定造价合同而言，还需满足下列条件：合同总收入能够可靠地计量，且合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地

确定。本公司以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。合同总收入金额，包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，本公司根据能够收回的实际合同成本确认建造合同收入，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。建造合同预计总成本超过预计总收入的，将预计损失立即确认为当期费用。

## 6、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率确认。

## 7、经营租赁收入

如果一项租赁构成经营租赁的，则出租物业收入按与承租方签订之合同或协议规定的租金金额在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期收入，或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 8、股利收入

股利于股东确立了收取款项的权利时确认为投资收益。

## （二十一）政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于构建或以其他方式形成长期资产，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以构建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## （二十二）租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的

均为经营租赁。

### 1、本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 2、本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁租金收入的确认原则详见上文“收入”部分中对经营租赁收入的确认和计量原则的表述。

### 3、本公司作为出租人记录融资租赁业务

融资租出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期间各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## （二十三）职工薪酬

职工薪酬指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。对于资产负债表日后 1 年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险、医疗保险、失业保险费等社会保险费和住房公积金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

## （二十四）所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

1、应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

1、可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

## （二十五）分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露部分信息。

经营分部是指本公司同时满足下列条件的组成部分：

1、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2、本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3、本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

## （二十六）重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

### 1、判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

#### ①经营租赁与融资租赁的划分

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁分为融资租赁，除融资租赁以外的租赁为经营租赁。满足下列标准之一的，即认定为融资租赁：

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可合理地确定承租人将会行使这种选择权；

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

D、承租人租赁开始日的最低租赁付款额的现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日最低租赁收款额的现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

#### ②本公司作为出租人的经营租赁

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

#### ③投资性房地产与自用房地产、存货的划分

本公司将为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的房地产项目作为投资性房地产核算，而为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产项目则作为自用房地产核算。同时，对于在正常经营过程中销售的或为销售而正在开发的商品房和土地则作为存货核算。

## 2、估计的不确定性

### ①递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额来抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税所得额发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### ②坏账准备

本公司采用备抵法核算坏账损失，对于期末的应收款项，按个别方式进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

### ③存货跌价准备

于每个资产负债表日，房地产开发成本、房地产开发产品的可变现净值低于其成本的，本公司计提存货跌价准备。本公司依据同地区同类房地产的现行市场售价、至完工时预计将要发生的成本、估计的销售开支、税费等支出而估计房地产开发成本的可变现净值。

于每个资产负债表日，本公司根据实际情况估计单项建造合同总成本，若单项建造合同预计总成本将超过其预计总收入，则提取合同预计损失准备，计入当期损益。

### ④投资性房地产减值准备

于每个资产负债表日，投资性房地产的可收回金额低于其成本，本公司计提投资性房地产减值准备。本公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的可回收金额。

### ⑤除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类

似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### ⑥固定资产的可使用年限和残值

本公司对固定资产在考虑其残值后，在预计使用寿命内计提折旧。本公司定期审阅相关资产的预计使用寿命和残值，以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。资产使用寿命和残值是本公司根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变、市况变动及实际损耗情况而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧费用进行调整。

#### ⑦投资性房地产的可使用年限和残值

本公司对投资性房地产在考虑其残值后，在预计使用寿命内计提折旧/摊销。本公司定期审阅相关资产的预计使用寿命和残值，以决定将计入每个报告期的折旧/摊销费用数额。资产使用寿命和残值是本公司根据对同类资产的已往经验并结合预期的市况变动及实际损耗情况而确定。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧/摊销费用进行调整。

#### ⑧土地一级开发项目的预计总成本

本公司根据各项已发生成本占预计总成本的比例计算确认收益分成模式下的土地一级开发收入。管理层随着土地开发进度对预计总成本进行必要的重估及修正，该等估计的变化将会影响土地开发完工进度，进而影响变化当年及以后年度的收入确认金额。

## （二十七）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本公司一项重要会计估计。计算土地开发收入及对应的成本结转需要根据预算以确定完工比率。公司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。

2011 年度，鉴于中新科技城基础设施项目内供电工程规划变更，本公司管理层对该项目预计总成本作出调整。此外，本公司管理层亦对总体预算中的预备费进行年度例行评估，并根据最新的测算结果调减预备费用。

调整后，中新科技城基础设施项目的预计总成本减少 42,001,299.97 元，本项会计估计变更对公司 2011 年度营业收入、营业税金及附加、所得税费用及净利润的影响分



别为增加 79,000,083.70 元、4,451,625.01 元、17,891,630.09 元及 56,656,828.60 元；对 2011 年 12 月 31 日预收账款、应交税费影响数分别为减少 79,000,083.70 元、增加 22,343,255.10 元。

2012 年度，鉴于中新科技城基础设施项目财政贴息补助未获财政部门批准，管理层对该项目预计总成本做出调整。

调整后，中新科技城基础设施项目的预计总成本增加 15,400,000.00 元，本项会计估计变更对公司 2012 年度营业收入、营业税金及附加、所得税费用及净利润的影响分别为减少 43,196,875.43 元、2,253,100.30 元、10,235,943.78 元及 30,707,831.35 元；对 2012 年 12 月 31 日预收账款、应交税费影响数分别为增加 43,196,875.43 元、减少 12,489,044.08 元。

2013 年度，本公司土地一级开发项目的预计总成本无调整事宜。

## （二十八）利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

## 五、非经常性损益

### （一）本公司非经常性损益基本情况介绍

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》的规定，发行人报告期内非经常性损益明细情况如下表所示：

单位：元

非经常性损益项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
非流动资产处置收益/（损失）	130,895.68	-712,553.80	8,188,442.14
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	81,940,091.25	38,444,834.10	-
计入当期损益的政府补助	16,986,851.95	11,448,819.41	16,458,067.91
对外委托贷款取得的收益	3,757,597.83	3,782,454.25	-
企业取得子公司的投资成本小于购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	3,937,292.58
企业合并前持有被购买方股权账面价值大于购买日公允价值产生的损失	-	-	-3,870,372.16

非经常性损益项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-690,817.83	4,422,283.16	1,278,557.47
非经常性损益的所得税影响数	24,774,800.79	13,576,091.81	5,230,735.19
归属于少数股东的非经常性损益净影响数	35,808,111.68	19,386,245.32	5,060,827.64
<b>归属于本公司普通股股东的非经常性损益净影响数</b>	<b>41,541,706.41</b>	<b>24,423,499.96</b>	<b>15,700,425.11</b>

2011-2013 年度，归属于本公司普通股股东的非经常性损益净影响数占归属于母公司股东净利润的比重分别为 2.80%、3.87%和 7.81%，非经常性损益对当期经营成果的影响呈上升趋势，主要原因是 2012 年度和 2013 年度苏通科技产业园综合管理办公室延迟支付苏通科技产业园土地一级开发项目工程款的资金占用费增加了 3,844.48 万元和 8,194.01 万元。

分析报告期内的非经常性损益构成，除 2012 年度和 2013 年度苏通科技产业园综合管理办公室延迟支付苏通科技产业园土地一级开发项目工程款的资金占用费 3,844.48 万元和 8,194.01 万元外，政府补助是本公司非经常性损益的主要来源。报告期内，本公司计入营业外收入的政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度	与资产/收益相关
企业发展引导资金	800.00	490.50	760.00	与收益相关
太湖水污染治理专项资金	159.49	83.27	66.51	与资产相关
国际学校运营补贴	136.16	213.84	200.00	与收益相关
企业污染减排支持资金	55.83	55.83	37.22	与资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	53.33	53.33	35.56	与资产相关
高新技术产业发展资金（租赁商户信息平台补贴）	13.68	13.68	13.68	与资产相关
税收返还	-	-	306.00	与收益相关
节能补贴	65.00	-	-	与收益相关
其他与资产相关补助	114.95	101.43	50.78	
其他与收益相关补助	63.25	133.00	70.06	
<b>合计</b>	<b>1,461.69</b>	<b>1,144.88</b>	<b>1,539.81</b>	

## （二）报告期本公司非经常性损益主要来源的成因分析

### 1、政府补贴的标准、依据

#### （1）企业发展引导资金

为优化服务业发展的外部环境、促进服务业实现跨越式发展，根据张家港市经济开发区张委发[2005]18号《关于加快发展服务业的若干政策措施》，鉴于张家港置地对张家港市服务业发展所作出的贡献，张家港市委于2011年度给予基础设施补助760.00万元，于2012年度给予基础设施补助490.50万元，于2013年度给予基础设施补助800万元。

#### （2）太湖水污染治理专项资金

根据江苏省发改委、江苏省财政厅、江苏省太湖办等共同批准，为支持中法环境对于太湖水污染的治理，由苏州市环境保护局给予中法环境污泥干化及污泥混烧技术运用推广专项补助，以及2013年新增由苏州市发展和改革委员会根据《关于下达太湖治理第六期第二批/第七期第一批省级专项资金项目计划安排的通知》划拨给中法环境的污水综合处理厂一期工程专项资金，中法环境于2011年度计入营业外收入的专项资金66.51万元，于2012年度计入营业外收入的专项资金83.27万元，于2013年度计入营业外收入的专项资金159.48万元。

#### （3）国际学校运营补贴

为支持中新教服发展，南通经济开发区管理委员会2011年与中新教服签订《南通国际学校合作办学协议》，中新教服于2011年度计入营业外收入的办学运营专项补贴200.00万元；张家港市教育局于2012年与中新教服签订《张家港国际教育合作办学协议》，中新教服于2012年度计入营业外收入的办学运营专项补贴213.84万元，于2013年度计入营业外收入的办学运营专项补贴136.16万元。

#### （4）企业污染减排支持资金

为推进园区生态示范区的建设，苏州工业园区环境保护局对照节能减排和资源再利用方面做出突出成绩的单位给予补助。根据苏州工业园区环境保护局《关于环保引导资金补助的函》，中法环境的污泥干化工程为苏州工业园区生态环境亮点工程，苏州工业园区环境保护局于2010年给予环保专项补助，作为递延收益后根据受益期逐步计入营业外收入。企业污染减排支持资金于2011年度计入营业外收入37.22万元，于2012年度计入营业外收入55.83万元，于2013年度计入营业外收入55.83万元。

### （5）三河三湖水污染防治专项资金

为改善太湖流域水质及生态环境，国家对位于三河三湖流域符合条件的企业给予防治补助。根据江苏省财政厅办公室《关于下达 2010 年度中央三河三湖水污染防治财政专项补助资金项目（太湖流域）预算指标的通知》，中法环境为符合获取防治补助条件的企业，江苏省财政厅于 2010 年给予三河三湖水污染防治专项资金，作为递延收益根据收益期逐步进入营业外收入，该项补助于 2011 年度计入营业外收入 35.56 万元，于 2012 年度计入营业外收入 53.33 万元，于 2013 年度计入营业外收入 53.33 万元。

### （6）高新技术产业发展基金（租赁商户信息平台补助）

为促进苏州工业园区高新技术产业的发展，根据《苏州工业园区科技计划项目配套资助操作管理细则》，中新置地基于“筑家会”客户服务平台开发项目申请获得苏州工业园区科技发展局发放的高新产业发展资金，于 2011-2013 年度分别计入营业外收入 13.68 万元、13.68 万元及 13.68 万元。

### （7）税收返还

为奖励中新苏通对苏通科技产业园开发建设的贡献，苏通科技产业园财政局于 2011 年度给予中新苏通 306.00 万元税收返还。

### （8）节能补贴

根据《关于推进新型工业化进程的若干政策意见》，东吴热电于 2013 年度收到苏州市经信委审批的#3 炉节能技术改造补贴 65 万元，该项补助为与收益相关，于 2013 年一次性进营业外收入。

## 2、非流动资产处置情况

公司 2011 年度非流动资产处置收益明细如下：

项目	金额（元）
长期股权投资处置收益	8,280,051.93
固定资产处置损失	-91,609.79
<b>总计</b>	<b>8,188,442.14</b>

上述长期股权投资处置收益为本公司转让创电科技 40% 股权的收益。

公司 2012 年度非流动资产处置收益明细如下：

项目	金额（元）
长期股权投资处置损失	-1,049.02
固定资产处置损失	-711,504.78

项目	金额（元）
总计	-712,553.80

公司 2013 年度非流动资产处置收益明细如下：

项目	金额（元）
长期股权投资处置收益/（损失）	-
固定资产处置收益	130,895.68
总计	130,895.68

### 3、有关非流动资产处置收益的经常性损益的认定

2012年8月，本公司将本公司所有的水巷邻里C区商铺作价人民币2,035万元对外出售，该项资产账面成本为人民币486万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币1,332万元。

2013年1月，本公司将本公司所有的现代工业坊二期作价人民币19,608万元对外出售，该项资产账面价值为人民币10,787万元，其中10,447万元为投资性房地产账面价值，剩余340万元为在建工程，扣除相关税费后处置净收益为人民币7,192万元；2013年10月，本公司将本公司所有的唯亭厂房作价人民币5,020万元对外出售，该项资产账面价值为人民币1,770万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币2,718万元。

本公司根据房地产项目“开发、经营、出售”的思路，决定对以上项目先行出租，待周边市场成熟时再予出售，以获取更大商业利益。本公司在以上各年度经专题研究，结合当时的市场，认为以上项目的出售时机已成熟，本公司遂决定于相应年度销售。

综上，本公司作为房地产开发企业，将本公司开发的、持有目的为出租的物业，在经过一定时间经营后对外出售是常态的、与公司正常经营业务直接相关的交易，未来也会有类似业务持续发生。因此，本公司认为，其可以界定为经常性损益。

### 4、取得子公司的投资成本小于购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值产生的收益。

2011年9月，中新公用取得31.88%东吴热电的股权的投资成本小于购买日应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生收益金额393.73万元。

### 5、企业合并前持有被购买方股权账面价值大于购买日公允价值产生的损失

2011年9月，中新公用取得31.88%东吴热电的股权，根据原江苏仁和资产评估事务所出具的苏仁评报字（2011）第125号资产评估报告确定的取得控制日之前持有的东吴热电20%股权在购买日的公允价值为人民币13,946,271.52元，该20%股权账面价值为人

人民币17,816,643.68元，故企业合并前持有被购买方股权账面价值大于购买日公允价值产生的损失为人民币387.04万元。

综上所述，尽管报告期内归属于本公司普通股股东的非经常性损益净影响数占归属于母公司股东净利润的比重分别呈上升趋势，但主要原因是2012年度和2013年度苏通科技产业园综合管理办公室延迟支付苏通科技产业园土地一级开发项目工程款的资金占用费增加了3,844.48万元和8,194.01万元。

## 六、主要资产情况

### （一）固定资产

截至2013年12月31日，公司固定资产情况如下：

项目名称	账面原值（元）	账面价值（元）	使用寿命（年）	折旧方法	年折旧率（%）
房屋建筑物	974,657,910.80	834,582,570.61	20~35	年限平均法	2.57~5
固定资产装修	129,041,468.91	62,513,313.89	-		20
机器设备及管网	758,639,519.40	544,548,050.16	3~20		4.75~30
运输设备	32,688,994.62	11,633,169.84	3~10		9~19.4
办公及其他设备	58,011,131.65	28,149,192.21	3~10		9~19.4
<b>合计</b>	<b>1,953,039,025.38</b>	<b>1,481,426,296.71</b>	-		-

截至2013年12月31日，本公司无暂时闲置及准备处置的固定资产。

截至2013年12月31日，本公司之账面价值为人民币104,538,729.90元的房屋建筑物用于银行贷款担保。

截至2013年12月31日，本公司之账面价值为人民币74,797,551.19元的房屋建筑物尚未办妥房屋所有权证，具体详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“五、公司主要固定资产和无形资产”之“（一）固定资产”。

### （二）在建工程

截至2013年12月31日，本公司在建工程情况如下：

单位：元

工程名称	2012.12.31	本年增加	本年转入固定资产	本年转入投资性房地产	其他减少	2013.12.31
现代工业坊二期	3,403,031.26	-	-	-	3,403,031.26	-
新兴产业工业坊	15,692,503.62	-	-	-	-	15,692,503.62
水巷邻里B区改造工程	80,000.00	7,266,135.82	-	7,346,135.82	-	-
唯亭厂房大修理工程	774,853.50	553,502.00	-	214,902.03	-	1,113,453.47
华园自用房产安装设备	-	3,060,489.03	2,459,899.03	-	-	600,590.00
领袖天地二期	44,866,656.89	274,955.52	-	-	-	45,141,612.41
污泥湿法掺烧项目	-	1,347,257.72	229,701.68	-	-	1,117,556.04
园区综合污水处理厂	160,831,028.38	276,368,264.43	437,199,292.81	-	-	-
干污泥临时输送装置	-	391,813.23	391,813.23	-	-	-
臭气处理系统	-	812,151.70	812,151.70	-	-	-
蒸汽管道工程	-	2,141,405.69	-	-	-	2,141,405.69
<b>合计</b>	<b>225,648,073.65</b>	<b>292,215,975.14</b>	<b>441,092,858.45</b>	<b>7,561,037.85</b>	<b>3,403,031.26</b>	<b>65,807,121.23</b>

报告期内，在建工程年末余额中含有借款费用资本化金额如下：

单位：元

2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
876,854.74	3,459,194.43	2,154,934.82

截至2013年12月31日，本公司账面价值为15,692,503.62元的在建工程用于银行贷款担保。

截至2013年12月31日，本公司未计提在建工程减值准备。

### （三）长期股权投资

截至2013年12月31日，本公司合并资产负债表长期股权投资共计2,291,315,067.67

元，具体如下：

单位：元

被投资单位名称	投资期限	初始投资额	期末投资额 (2013.12.31)	占被投资方的 股权比例	会计核算方法
华能发电	1997年6月起	38,068,009.20	38,068,009.20	6.00%	成本法
华能太仓	2004年6月起	48,342,494.80	48,342,494.80	6.00%	成本法
市政物业	2002年10月起	500,000.00	500,000.00	10.00%	成本法
天然气管网	2003年1月起	6,750,000.00	6,750,000.00	4.36%	成本法
张家港外国语学校	2012年6月起	2,000,000.00	2,000,000.00	-	成本法
康乐斯顿	2012年4月起	2,000,000.00	2,000,000.00	-	成本法
苏通混凝土	2009年11月起	5,600,000.00	5,450,151.71	14.00%	成本法
港华燃气	2002年9月起	99,879,146.25	217,485,865.23	45.00%	权益法
清源水务	2002年9月起	1,065,149,694.26	1,082,779,795.60	50.00%	权益法
和信房产	2002年8月起	49,787,858.46	54,265,362.83	40.00%	权益法
圆融集团	2009年12月起	635,146,151.88	605,449,225.54	25.00%	权益法
蓝天热电	2003年12月起	159,000,000.00	224,916,166.34	30.00%	权益法
新工项目	2003年10月起	413,835.00	689,347.41	20.00%	权益法
清城环境	2010年12月起	4,000,000.00	2,618,649.01	40.00%	权益法
<b>合计</b>		<b>2,116,637,189.85</b>	<b>2,291,315,067.67</b>		

1、审计机构对参股公司履行的审计程序，投资损益的确认过程，以及发行人有关对外投资的管理制度。

(1) 公司审计机构对长期股权投资科目中的各参股公司根据其重要性水平，分别实施全面审计、特定范围或有限审核程序。其中：

对于持有股权比例超过20%且对其日常经营具有重大影响，且净利润对合并净利润产生重大影响的参股公司实施了全面审计或特定范围审计（如实物盘点、银行及往来函证、查阅各类记录和文件等等），如港华燃气、清源水务、蓝天热电以及圆融集团等；

对于持有股权比例低于20%且对其日常经营无重大影响的按成本法计量的参股公司，执行有限审核程序。

对于其他公司则实施了有限审核程序（如询问、分析性复核程序等）。

(2) 投资收益的确认过程如下：

公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价



值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。对于成本法核算的参股公司，其投资收益的确认过程依赖于本公司实际收到的现金股利，因此会计师重点检查该参股公司的董事会决议以及现金分红的实际到账情况。

公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。对于权益法核算的参股公司，其投资收益的确认过程依赖于本公司对该参股公司的权益比例以及通过会计师执行的审计程序所确认的参股公司收益情况。

（3）公司对外投资管理应遵循的基本原则：符合公司发展战略，合理配置企业资源，促进要素优化组合，创造良好经济效益。

1) 对外投资审批权限：公司对外投资的审批应严格按照《公司法》及其他相关法律、法规和《公司章程》等规定的权限履行审批手续。占公司最近一期经审计总资产30%以上（含30%）的对外投资由股东大会以特别决议方式通过；占公司最近一期经审计总资产30%以下（不含30%）、0.5%以上（不含0.5%）的对外投资由董事会审批；占公司最近一期经审计总资产0.5%以下（含0.5%）的对外投资由总裁审批。

2) 对外投资管理机构：

①公司股东大会、董事会、总裁为公司对外投资的决策机构，各自在其权限范围内，对公司的对外投资做出决策。

②公司设投资评审小组，由总裁任组长。总裁是公司对外投资实施的主要责任人，主要负责对新的投资项目进行信息收集、整理和初步评估，经筛选后建立项目库，提出投资建议。

③公司设立对外投资管理部门。投资管理部门参与研究、制订公司发展战略，对重大投资项目进行效益评估、审议并提出建议；对公司对外的基本建设投资、生产经营性投资和合营、租赁项目负责进行预选、策划、论证、筹备；对子公司及控股公司进行责任目标管理考核。投资管理部门负责对股权投资、产权交易、公司资产重组、资本运作等投资项目负责进行预选、策划、论证筹备。

④公司财务部负责对外投资的财务管理，负责协同相关方面办理出资手续、工商登记、税务登记、银行开户等工作。公司法律事务部门或法律专员负责对外投资项目的协议、合同和重要相关信函、章程等的起草和法律审核。

（4）对外投资决策过程：

1) 投资管理部门对适时投资项目进行初步评估，提出投资建议。

2) 投资管理部门负责对其进行调研、论证，编制可行性研究报告及有关合作意向

书，报送总裁。由总裁召集公司各相关部门组成投资评审小组，对投资项目进行综合评审，评审通过后，提交公司总裁办公会议讨论通过实施，超过总裁权限的上报董事会。

- 3) 董事会根据相关权限履行审批程序，超出董事会权限的，提交股东大会。
- 4) 已批准实施的对外投资项目，应由总裁授权公司相关部门负责具体实施。
- 5) 公司经营管理班子负责监督项目的运作及其经营管理。

#### （四）无形资产

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司无形资产情况如下：

名称	取得方式	原值（元）	摊销年限	累计摊销（元）	截至 2013.12.31 的摊余价值（元）
土地使用权	购入或存货转入	144,926,864.55	40~50 年	8,840,668.28	136,086,196.27
软件	购入	14,995,591.85	5~10 年	4,706,699.43	10,288,892.42
其他	购入	2,136,755.00	10 年	1,164,031.36	972,723.64
<b>合计</b>		<b>162,059,211.40</b>		<b>14,711,399.07</b>	<b>147,347,812.33</b>

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司账面价值为 74,528,380.78 元的土地使用权用于银行贷款担保。

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司无需计提无形资产减值准备。

#### （五）资产减值准备

本公司报告期内的资产减值准备明细如下：

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
坏账准备	8,595,274.14	1,560,779.20	966,479.20
存货跌价准备	356,593,637.23	198,076,086.65	102,794,785.29
固定资产减值准备	4,340,464.17	4,340,464.17	4,340,464.17
商誉减值准备	2,259,935.49	2,259,935.49	-
<b>合计</b>	<b>371,789,311.03</b>	<b>206,237,265.51</b>	<b>108,101,728.66</b>

公司在报告期内转回坏账准备和存货跌价准备，以及转销坏账准备、存货跌价准备和固定资产减值准备的情况如下：

2011 年度，公司转销坏账准备 381.65 万元，无转回坏账准备；转销存货跌价准备

759.20 万元，企业合并转入存货跌价准备 41.85 万元和固定资产减值准备 14.99 万元，无转回存货跌价准备；无转回和转销固定资产减值准备。

2012 年度，公司转销坏账准备 0.95 万元，无转回坏账准备；转销存货跌价准备 291.84 万元，无转回存货跌价准备；无转回和转销固定资产减值准备和商誉减值准备。

2013 年度，公司转销存货跌价准备 2,105.90 万元；无转回或转销坏账准备、固定资产减值准备及商誉减值准备。

## 七、主要债项

### （一）银行借款

截至 2013 年 12 月 31 日，公司银行借款金额总计为 8,524,260,000.00 元，借款主要类型情况如下：

借款期限	借款类型	借款金额（元）
短期借款	信用	1,599,660,000.00
	质押	300,000,000.00
	抵押	5,000,000.00
	保证	-
	委托贷款	186,000,000.00
长期借款	信用	2,486,500,000.00
	抵押	2,717,100,000.00
	质押	530,000,000.00
	委托贷款	700,000,000.00
	其中：一年内到期的长期借款	2,000,960,000.00
合 计		<b>8,524,260,000.00</b>

### （二）应付职工薪酬

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司应付职工薪酬 128,017,943.40 元，具体如下：

项 目	金额（元）
工资、奖金	77,640,991.59
园区公积金	39,468,767.16
工会经费和职工教育经费	9,941,737.61
职工奖励及福利基金	966,447.04

项 目	金额（元）
合 计	128,017,943.40

### （三）应付账款

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司应付账款总计 2,982,554,436.01 元，其中，账龄超过 1 年的大额应付账款如下：

供应商名称	金额（元）	性质	占应付账款比例
苏州二建建筑集团有限公司	47,065,061.13	工程款	1.58%
上海星宇建设集团有限公司	37,766,273.83	工程款	1.27%
浙江宝业建设集团有限公司	21,959,720.81	工程款	0.74%
建基建设集团有限公司	21,154,122.71	工程款	0.71%
苏州苏明装饰股份有限公司	20,699,797.66	工程款	0.69%
合 计	148,644,976.14	-	4.99%

### （四）其他应付款

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司其他应付款总计 1,000,937,133.48 元，其中，账龄超过 1 年的大额款项如下：

供应商名称	金额（元）	性质	占其他应付款比例
南通苏通科技产业园控股发展有限公司	300,000,000.00	借款	29.97%
苏州工业园区配套供气有限公司	4,522,272.54	保证金	0.45%
南通新华建筑集团有限公司	3,810,100.53	保证金	0.38%
苏州园区配套工程管理有限公司	3,520,000.00	保证金	0.35%
苏州工业园区斜塘建设工程有限公司	3,514,551.70	保证金	0.35%
合 计	315,366,924.77		31.51%

## 八、股东权益情况

报告期内，公司股东权益情况如下：

单位：元

项 目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
股本	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00
资本公积	13,122,682.82	15,600,510.06	13,676,398.92
盈余公积	184,289,445.46	158,291,889.41	126,501,187.29

项 目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
未分配利润	2,684,439,357.13	2,241,862,493.67	1,698,550,368.95
外币报表折算差额	-161,310.04	-78,544.47	-124,088.76
归属于母公司股东权益合计	4,230,690,175.37	3,764,676,348.67	3,187,603,866.40
少数股东权益	2,334,010,265.48	2,013,760,739.02	1,668,206,594.92
<b>股东权益合计</b>	<b>6,564,700,440.85</b>	<b>5,778,437,087.69</b>	<b>4,855,810,461.32</b>

### 1、股本/实收资本

2011年12月31日，公司股本为1,349,000,000元，截至2013年12月31日，公司股本无变动。

### 2、资本公积

报告期内，公司资本公积情况如下：

单位：元

项目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
资本溢价	2,251,130.51	2,251,130.51	2,251,130.51
权益法核算长期股权投资其他综合收益	5,385,776.10	7,863,603.34	6,783,503.35
其他	5,485,776.21	5,485,776.21	4,641,765.06
<b>合 计</b>	<b>13,122,682.82</b>	<b>15,600,510.06</b>	<b>13,676,398.92</b>

### 3、盈余公积

报告期内，公司盈余公积情况如下：

单位：元

项目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
法定盈余公积	184,289,445.46	158,291,889.41	126,501,187.29
<b>合 计</b>	<b>184,289,445.46</b>	<b>158,291,889.41</b>	<b>126,501,187.29</b>

## 九、报告期内现金流量情况

报告期内，公司现金流量基本情况如下表示：

单位：元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	779,359,837.83	1,086,185,331.48	-693,491,451.36

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
投资活动产生的现金流量净额	-413,405,008.92	-354,805,756.13	73,130,960.26
筹资活动产生的现金流量净额	-318,736,100.20	-101,392,805.40	449,512,300.22
汇率变动对现金及现金等价物的影响额	-624,771.44	-374,863.63	-8,272.11
现金及现金等价物净增加/(减少)额	46,593,957.27	629,611,906.32	-170,856,462.99

## 十、期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项

### （一）期后事项

无。

### （二）或有事项

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2013 年 12 月 31 日，累计余额为 893,201,084.00 元。该项担保为阶段性担保，期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

本公司认为，若上述按揭贷款出现拖欠情况，则有关物业的可变现净值仍足已偿还未缴付的按揭本金以及应计利息和罚款，因此并无就上述担保在财务报表中做出拨备。

### （三）承诺事项

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司存在已签约但未拨备的资本承诺 2,859,013,018.21 元。

### （四）其他重要事项

2013 年 7 月 31 日，中新集团召开第二届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于中新集团本部发行物业租金收益权专项计划的议案》，拟以现代工业坊一期、中新科技城标准厂房一期等 9 项物业的租金收益权，发行 1-10 年期共 10 个融资产品的专项资产管理计划，发行规模合计不超过 9 亿元，募集资金用于与本公司主营业务有关、符合

国家产业政策的用途。2013年9月6日，中新集团召开2013年第3次临时股东大会，审议通过了上述议案。截至本招股说明书签署之日，中新集团正在准备上述专项计划的申报事宜。

## 十一、报告期内的主要财务指标

### （一）主要财务指标

财务指标	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
流动比率	1.35	1.20	1.25
速动比率	0.44	0.40	0.26
资产负债率（母公司）	62.44%	63.33%	62.75%
资产负债率（合并）	70.48%	72.46%	74.85%
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例	0.17%	0.10%	0.08%
财务指标	2013 年度	2012 年度	2011 年度
应收账款周转率（次）	4.56	7.03	20.79
存货周转率（次）	0.37	0.35	0.31
息税折旧摊销前利润（万元）	146,892.65	167,062.63	134,837.40
利息保障倍数	2.27	2.57	2.72
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.58	0.81	-0.51
每股净现金流量（元/股）	0.03	0.47	-0.13

注：上述指标的计算公式如下：

流动比率 = 流动资产 ÷ 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货) ÷ 流动负债

资产负债率 = (负债总额 ÷ 资产总额) × 100%

应收账款周转率 = 销售收入 ÷ 应收账款平均余额

存货周转率 = 销售成本 ÷ 存货平均余额

息税折旧摊销前利润 = 利润总额 + 利息支出 - 资本化利息费用 + 资本化利息本期费用化 + 固定资产折旧 + 投资性房地产折旧摊销 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销额

利息保障倍数 = (利润总额 + 利息支出 - 资本化利息费用 + 资本化利息本期费用化) / 利息支出

每股经营活动产生的现金流量净额 = 经营活动的现金流量净额 ÷ 期末普通股份总数

每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额 ÷ 期末普通股份总数

## （二）净资产收益率和每股收益

按照《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订），本公司的净资产收益率及每股收益的具体情况如下：

### 1、净资产收益率

本公司报告期内净资产收益率明细情况如下表所示：

报告期利润	加权平均净资产收益率		
	2013年度	2012年度	2011年度
归属于母公司股东的净利润	13.30%	18.16%	19.22%
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	12.26%	17.46%	18.68%

注：上表有关数据的计算公式如下：

$$(1) \text{ 加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + N_p \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；N<sub>p</sub> 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

### 2、每股收益

本公司报告期内每股收益明细情况如下表所示：

报告期利润	每股收益（元/股）					
	基本每股收益			稀释每股收益		
	2013年度	2012年度	2011年度	2013年度	2012年度	2011年度
归属于公司普通股股东的净利润	0.39	0.47	0.42	0.39	0.47	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.36	0.45	0.40	0.36	0.45	0.40

注 13：上表有关数据的计算公式如下：

$$(1) \text{ 基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利



分配等增加股份数； $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$  为报告期因回购等减少股份数； $S_k$  为报告期缩股数； $M_0$  报告期月份数； $M_i$  为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数； $M_j$  为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 稀释每股收益=[ $P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息-转换费用) \times (1-所得税率)$ ]/( $S_0+S_1+S_i \times M_i \div M_0-S_j \times M_j \div M_0-S_k$ +认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中， $P$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

## 十二、资产评估及验资情况

### （一）历次评估情况

#### 1、2001 年股权转让评估

2001 年 1 月 13 日，为评估新方财团向园区股份转让其持有的中新有限 30% 的股权价值之目的，中联资产评估有限公司接受委托，以 2000 年 12 月 31 日为评估基准日，采用收益现值法对中新有限的股权价值进行评估，并出具了“中联评报字[2001]第 1 号”《评估报告》。

评估结果为：在评估基准日 2000 年 12 月 31 日，中新有限的股权价值为 274,707,159 元（以评估基准日中国人民银行公布的外汇市价中间价 1: 8.2781，折合 33,184,808 美元），评估值比账面净资产值增值 6,824.29 万元，增值率 33.12%；采用重置成本法评估的中新有限净资产为 26,387.27 万元（折合 3,187.60 万美元），验证了收益现值法评估的结论。因此，在评估基准日，园区股份拟收购的新方财团持有中新有限 30% 股权价值为 82,412,144 元（折合 9,955,442 美元）。

#### 2、2005 年增资扩股评估

2005 年 4 月 25 日，为中新有限增资扩股提供净资产价值参考提供依据之目的，中联资产评估有限公司接受委托，以 2004 年 12 月 31 日为评估基准日，采用成本法对中新有限净资产价值进行评估，并出具“中联评报字[2005]第 48 号”《中新苏州工业园区开发有限公司增资扩股项目资产评估报告书》。

评估结果为：在评估基准日 2004 年 12 月 31 日，中新有限的资产合计账面值 311,416.64 万元，调整后账面值 311,416.64 万元，评估值为 359,589.82 万元，评估增值

28,173.18 万元，增值率 8.50%。负债合计账面值 221,717.91 万元，调整后账面值 221,717.91 万元，评估值为 221,717.91 万元，无评估增减值。净资产合计账面值 109,698.73 万元，调整后账面值 109,698.73 万元，评估值为 137,871.91 万元，评估增值 28,173.18 万元，增值率 25.68%。

### 3、2008 年整体变更设立股份公司评估

2008 年 2 月 28 日，为中新有限整体组建股份有限公司提供参考价值依据之目的，江苏仁合资产评估有限公司接受中新有限委托，对中新有限于 2007 年 12 月 31 日的股东全部权益价值采用成本法进行评估，并出具了“苏仁评报字[2008]第 015 号”《评估报告》。评估结果为：

单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	215,349.50	215,349.50	287,968.69	72,619.19	33.72%
长期投资	214,600.65	214,600.65	364,943.89	150,343.24	70.06%
固定资产	10,937.29	10,937.29	14,441.48	3,504.19	32.04%
建筑物	10,396.16	10,396.16	13,878.26	3,482.10	33.49%
设备	541.14	541.14	563.22	22.08	4.08%
投资性房地产	129,286.46	129,286.46	178,565.56	49,279.10	38.12%
在建工程	2,228.61	2,228.61	5,245.65	3,017.04	135.38%
无形资产	158.42	158.42	158.42	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	-
其他资产	22,741.51	22,741.51	22,741.51	-	-
<b>资产总计</b>	<b>595,302.44</b>	<b>595,302.44</b>	<b>874,065.20</b>	<b>278,762.76</b>	<b>46.83%</b>
流动负债	178,905.93	178,905.93	178,905.93	-	-
长期负债	245,733.99	245,733.99	245,389.99	-344.00	-0.14%
<b>负债总计</b>	<b>424,639.92</b>	<b>424,639.92</b>	<b>424,289.92</b>	<b>-350.00</b>	<b>-0.08%</b>
<b>净资产</b>	<b>170,662.52</b>	<b>170,662.52</b>	<b>449,775.28</b>	<b>279,112.76</b>	<b>163.55%</b>

### 4、为本次发行进行的评估

根据中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 10 号——从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》的要求，本公司聘请中通诚资产评估有限公司对本公司及纳入合并报表范围内的控股子公司截至 2013 年 12 月 31 日的投资性房地产，存货中的开发成本、开发产品进行了评估，并出具了“中通苏评报字

〔2014〕第 46 号”资产评估报告书。

对于开发产品采用市场法进行评估。开发成本包括未开发的土地使用权及正在开发的房地产项目，未能开发的土地使用权，采用市场法进行评估，对部分取得时间距评估基准日较短且通过市场途径取得的尚未开发的地块，以其帐面价值作为评估值；正在开发的房地产项目适合使用假设开发法进行评估。投资性房地产均为用于出租的工业厂房、商业用房及公寓房，评估人员根据房屋出租情况，采用收益法进行评估。

此次资产评估仅为投资者提供参考，有关评估结果不进行账务调整。

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/B×100%
<b>开发产品</b>	<b>249,195.97</b>	<b>318,600.71</b>	<b>69,404.73</b>	<b>27.85</b>
中新集团	34,647.11	41,054.41	6,407.31	18.49
中新置地	102,734.79	146,536.98	43,802.19	42.64
华园地产	655.76	717.55	61.78	9.42
华园恒升	14,445.60	18,531.43	4,085.83	28.28
华园东方	385.49	387.10	1.61	0.42
张家港置地	55,289.96	62,708.24	7,418.28	13.42
滨江地产	19,310.76	18,690.13	-620.63	-3.21
和顺商业	21,726.50	29,974.87	8,248.37	37.96
<b>开发成本</b>	<b>740,127.69</b>	<b>824,394.67</b>	<b>84,267.18</b>	<b>11.39</b>
中新集团	235,490.26	255,335.79	19,845.53	8.43
中新置地	201,947.77	240,629.85	38,682.08	19.15
华园恒升	25,040.65	34,959.40	9,918.75	39.61
张家港置地	26,508.52	33,578.13	7,069.61	26.67
滨江地产	62,815.00	67,050.38	4,235.38	6.74
中新宿迁	55,833.91	55,833.91	-	-
吴江置地	28,368.59	32,884.43	4,515.84	15.92
中新苏通	398.00	398.00	-	-
中新苏滁	42,608.99	42,608.99	-	-
吴中置地	36,284.16	36,284.16	-	-
华相房产	24,831.83	24,831.83	-	-
<b>投资性房地产</b>	<b>238,869.05</b>	<b>490,520.73</b>	<b>251,651.69</b>	<b>105.35</b>
中新集团	138,732.33	236,100.99	97,368.66	70.18
中新置地	56,700.20	137,136.41	80,436.21	141.86
市政工程	167.07	437.74	270.67	162.01
和顺商业	42,231.94	115,250.05	73,018.11	172.90
张家港置地	1,037.50	1,595.54	558.04	53.79

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/B×100%
合 计	1,228,192.71	1,633,516.31	405,323.60	33.00

## （二）历次验资情况

自本公司成立以来，截至 2013 年 12 月 31 日，公司共进行了 4 次验资。有关验资的具体情况请参阅本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四 发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性”的有关内容。

## 第十一节 管理层讨论与分析

作为中新两国政府重要的合作项目、苏州工业园的开发主体，公司经过 20 年的发展，凭借中新合作的平台及丰富的城市综合开发运营经验，逐步发展成为国内新型城镇化领军企业。本公司各项业务发展迅速，2011 年、2012 年及 2013 年公司实现的归属于母公司股东净利润分别为 56,126.56 万元、63,128.22 万元、53,175.62 万元。

根据本公司 2011 年、2012 年、2013 年的合并财务报表，公司管理层对本公司总体财务经营状况的分析如下：

### 一、财务状况分析

#### （一）主要资产状况

报告期内本公司主要资产如下：

单位：万元

资产项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动资产合计	1,503,583.91	67.61	1,375,959.56	65.57	1,268,144.07	65.67
货币资金	302,386.79	13.60	303,246.01	14.45	225,506.47	11.68
应收票据	182.00	0.01	54.88	0.00	160.00	0.01
应收账款	97,515.11	4.38	134,111.23	6.39	23,693.53	1.23
预付款项	8,121.11	0.37	1,530.60	0.07	3,919.93	0.20
应收利息	83.06	0.00	19.68	0.00	80.91	0.00
其他应收款	12,525.73	0.56	11,196.49	0.53	11,843.43	0.61
存货	1,017,118.89	45.73	923,143.56	43.99	1,000,505.20	51.81
委托贷款	26,400.00	1.19	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	39,251.22	1.76	2,657.11	0.13	2,434.60	0.13
非流动资产合计	720,472.82	32.39	722,451.76	34.43	662,843.69	34.33
长期应收款	39,013.22	1.75	62,434.97	2.98	52,350.00	2.71
长期股权投资	229,131.51	10.30	221,945.35	10.58	210,854.94	10.92

资产项目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
投资性房地产	238,869.05	10.74	235,673.14	11.23	228,412.95	11.83
固定资产	148,142.63	6.66	123,568.67	5.89	98,170.03	5.08
在建工程	6,580.71	0.30	22,564.81	1.08	20,883.74	1.08
无形资产	14,734.78	0.66	22,892.36	1.09	18,722.81	0.97
商誉	85.76	0.00	85.76	0.00	311.75	0.02
长期待摊费用	1,310.02	0.06	1,691.77	0.08	1,328.85	0.07
递延所得税资产	42,605.15	1.92	31,594.93	1.51	31,808.62	1.65
<b>资产合计</b>	<b>2,224,056.73</b>	<b>100.00</b>	<b>2,098,411.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,930,987.76</b>	<b>100.00</b>

截至2013年12月31日，公司流动资产占总资产的67.61%，非流动资产占总资产的32.39%，占比较高的项目包括存货（占总资产的45.73%）、投资性房地产（占总资产的10.74%）、长期股权投资（占总资产的10.30%）等。

作为新型城镇化综合开发类企业，本公司的业务结构及特点决定了公司拥有较大比例的开发及储备项目，以及较大比例已出租的物业，因此公司资产中存货和投资性房地产占比较高。另外，本公司的市政公用业务主要是通过联营、合营和参股公司的形式实现的，因此本公司长期股权投资占总资产比例较高。

总体而言，本公司的资产结构较为合理，与自身的业务模式相匹配，符合区域开发类企业特点。

## 1、货币资金

公司报告期内货币资金余额情况如下：

单位：万元

项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
货币资金余额	<b>302,386.79</b>	<b>303,246.01</b>	<b>225,506.47</b>
其中：现金	54.14	55.99	29.71
银行存款	294,431.00	288,915.45	214,070.59
其他货币资金	7,901.65	14,274.57	11,406.17

2012年末公司货币资金余额较2011年末增加77,739.54万元，增幅为34.47%，主要原因是加大商品房销售力度，促使公司收回大量销售款。2013年末公司货币

资金余额与2012年末基本持平。

报告期内，上述货币资金中用途受限的保证金及期限超过3个月的定期存款明细如下：

单位：万元

项 目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
履约保证金	90.87	6.20	6.19
按揭保证金	3,893.47	8,855.89	8,318.63
承兑汇票保证金	3,779.86	5,368.31	3,043.54
定期存款	20,790.85	19,843.27	7,926.96
<b>合 计</b>	<b>28,555.05</b>	<b>34,073.67</b>	<b>19,295.32</b>

截至2013年12月31日，公司受限制货币资金主要是销售房产的按揭保证金、期限超过3个月定期存款、应付工程款的承兑汇票保证金以及工程保证金等。根据公司以往的情况，按揭保证金一般于1~2年内解除限制，定期存款的存款期为3个月~1年不等，承兑汇票保证金一般于6个月之内解除限制，工程保证金一般于1年内解除限制。管理层认为上述货币资金余额可以满足公司日常经营活动需要。

## 2、应收账款

本公司应收账款的账龄分布如下：

单位：万元

账龄	2013年12月31日			2012年12月31日			2011年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	58,711.28	59.68	12.19	131,579.71	98.00	59.43	20,169.12	84.80	-
1~2年	38,913.30	39.56	372.72	2,433.51	1.81	-	3,494.99	14.69	-
2~3年	597.23	0.61	343.07	133.73	0.10	-	24.13	0.10	-
3年以上	147.83	0.15	126.55	115.36	0.09	91.65	96.94	0.41	91.65
<b>合 计</b>	<b>98,369.64</b>	<b>100.00</b>	<b>854.53</b>	<b>134,262.31</b>	<b>100.00</b>	<b>151.08</b>	<b>23,785.18</b>	<b>100.00</b>	<b>91.65</b>

公司应收账款的主要内容为应收取的土地一级开发收入、工程款和租金。2011年、2012年及2013年各期末，应收账款净额占营业收入的比例分别为5.85%、24.17%及18.45%。

2012年末应收账款总额较2011年末增加了110,477.13万元，增幅为464.48%，

主要原因是中新苏通本年完成工程业务结算量较上一年大幅增长，使得应收账款余额增加106,638万元。中新苏通从事的苏通科技产业园土地一级开发业务采用成本加成模式下的完工百分比法确认收入，项目所涉及的建设成本和收益按单一项目竣工验收完成并经工程审计确认后分期支付给开发公司，其中在第1个月内支付全部款项的30%，在6个月内支付全部款项的95%，在1年内付清。公司应收账款账龄基本都在1~2年，且应收对方为当地政府及国有企业，账款回收有保证。

2013年末应收账款总额较2012年末减少了35,892.67万元，减幅为26.73%，主要原因是中新苏通从事的苏通科技产业园土地一级开发项目一期于2013年基本完工，相应进行了结算收款。

截至2013年12月31日，公司位列前五位的应收账款及其对应的欠款人、欠款期限及占应收账款总额的比例如下：

欠款人名称	应收账款（元）	欠款期限	占应收账款总额的比例
中新苏通科技产业园综合管理办公室(注)	637,300,233.08	2年以内	64.79%
苏州宿迁工业园区财政局	77,293,141.14	1年以内	7.86%
苏州三星电子液晶显示科技有限公司	59,950,000.00	1年以内	6.09%
南通滨海投资发展有限公司	17,352,441.00	1年以内	1.77%
江苏省电力公司	16,075,652.42	1年以内	1.63%
合计	<b>807,971,467.64</b>		<b>82.14%</b>

注：其中1年以内的应收账款为255,901,351.80元。

报告期内，公司应收账款回收状况良好，本账户余额中并无持有本公司5%或以上表决权股份的股东单位欠款。公司应收账款已依据相关会计政策计提了坏账准备。

### 3、预付款项

本公司预付款账龄分布如下：

单位：万元

账龄	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	8,050.89	99.14	1,502.48	98.16	3,883.86	99.08



1~2年	70.22	0.86	28.12	1.84	36.07	0.92
合计	<b>8,121.11</b>	<b>100.00</b>	<b>1,530.60</b>	<b>100.00</b>	<b>3,919.93</b>	<b>100.00</b>

公司报告期内的预付款项主要为预付的土地款、分包工程款等。截至2013年12月末，本公司99.14%的预付账款的账龄都集中在一年以内。2011年、2012年及2013年，公司预付款项占总资产的比例分别为0.20%、0.07%及0.37%。

2012年末预付款较2011年末减少2,389.33万元，主要原因是：（1）华园地产于2011年支付的金怡苑项目供电工程预付款1,790万元，因该工程于2012年开始实施，前述预付款转入存货-开发成本核算；（2）东吴热电厂于2011年购买煤炭支付的预付款565万元，因煤炭到货，于2012年转入存货核算。

2013年末预付款较2012年末增加6,590.51万元，主要原因是中新苏通科技产业园土地一级开发项目二期新增送变电工程，相应预付工程款期末余额增加了6,913.10万元。

报告期内，本公司无预付持本公司5%或以上表决权股份的股东单位欠款。

#### 4、其他应收款

本公司其他应收款账龄分布如下：

单位：万元

账龄	2013年12月31日			2012年12月31日			2011年12月31日		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	9,425.95	75.22	-	7,234.68	64.58	-	8,221.89	69.39	-
1~2年	1,529.80	12.21	-	2,779.04	24.81	-	3,078.89	25.99	-
2~3年	1,204.98	9.62	-	744.36	6.65	-	195.21	1.65	-
3年以上	370.00	2.95	5.00	443.41	3.96	5.00	352.44	2.97	5.00
合计	<b>12,530.73</b>	<b>100.00</b>	<b>5.00</b>	<b>11,201.49</b>	<b>100.00</b>	<b>5.00</b>	<b>11,848.43</b>	<b>100.00</b>	<b>5.00</b>

截至2013年12月31日，公司1年以内其他应收款总额占比为75.22%，1~2年其他应收款占比12.21%。其他应收款中欠款金额前五名的累计总欠款金额为3,234.52元，占其他应收款总额的比例为25.81%，具体情况如下：

单位名称	与本公司关系	其他应收款（元）	欠款期限	比例
苏州工业园区清源华衍水务有限公司	合营企业	8,560,653.98	1年以内	6.83%
张家港市房产管理局(注)	第三方	6,516,983.00	2年以内	5.20%

江苏省电力公司苏州供电公司	第三方	6,175,178.19	1年以内	4.93%
苏州市住房置业担保有限公司 (注)	其他关联方	6,092,350.00	2年以内	4.86%
远大能源利用管理有限公司	第三方	5,000,000.00	1年以内	3.99%
<b>合 计</b>		<b>32,345,165.17</b>		<b>25.81%</b>

注：张家港市房产管理局1年以内的其他应收款为人民币5,839,133.00元；

苏州市住房置业担保有限公司1年以内的其他应收款为人民币5,044,100.00元。

公司其他应收款主要为保证金、往来款、土地一级开发拆迁补偿款、代垫的费用及备用金等。2011年、2012年及2013年各期末，其他应收款净额占公司总资产的比例分别为0.61%、0.53%及0.56%。

2012年末其他应收款总额较2011年末减少646.94万元，减幅为5.46%，主要由于公司收到清源水务前期欠款所致。2013年末其他应收款总额较2012年末增加1,329.24万元，增幅为11.87%，主要源于中新能源新增支付设备保证金、张家港置地新增支付工程保证金所致。

报告期内，公司其他应收账款回收状况良好，本账户余额中并无持有本公司5%或以上表决权股份的股东单位欠款。公司其他应收账款已依据相关会计政策计提了坏账准备。

## 5、存货及跌价准备

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、原材料、工程施工及低值易耗品。

### (1) 存货的结构及变动状况

报告期内公司存货持续快速增长。具体情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
开发成本	759,661.50	692,384.05	764,080.02
开发产品	265,279.68	222,872.87	129,685.48
工程施工	26,048.80	26,005.93	115,773.02
原材料	1,742.58	1,666.18	1,236.66
低值易耗品	45.70	22.14	9.50
<b>存货总额合计</b>	<b>1,052,778.25</b>	<b>942,951.17</b>	<b>1,010,784.68</b>
减：跌价准备	35,659.36	19,807.61	10,279.48
<b>存货净额合计</b>	<b>1,017,118.89</b>	<b>923,143.56</b>	<b>1,000,505.20</b>

报告期内公司存货主要以开发成本和开发产品为主，2011年、2012年及2013年各期末，二者之和占存货总额的比例分别为88.42%、97.06%及97.36%。其中，开发成本主要是土地一级开发成本和未完工房地产项目的开发成本；开发产品主要是已完工的房地产项目转出的开发成本。

2012年末存货总额较2011年末减少了67,833.51万元，减幅为6.71%，主要由开发成本和工程施工减少所致。2012年末开发成本较2011年末减少71,695.97万元，减幅为9.38%，主要原因是东方维罗纳一期竣工交付及东方维罗纳二期部分竣工交付所致；2012年末工程施工总额较2011年末减少89,767.09万元，减幅为77.54%，主要原因是中新苏通所属苏通科技产业园土地一级开发项目本期陆续完成审计结算，在与业主单位确定结算金额后转入应收账款核算。

2013年末存货总额较2012年末增加了109,872.08万元，增幅为11.65%，主要由于开发成本和开发产品增加所致。2013年末开发成本总额较2012年末增加了67,277.45万元，增幅为9.72%，主要原因是公积金大厦、湖东商务大厦、浦湾公馆等项目的继续开发，以及苏宿产业园和苏滁产业园等土地一级开发项目大规模开工所致；2013年末开发产品总额较2012年末增加了42,406.81万元，增幅为19.03%，主要原因是悦湖二期、江南十二府一期、金锦苑二期、水巷邻里会所、滨江花苑北区一期等项目完工所致。

## （2）存货的跌价准备

公司2011年末、2012年末及2013年末的存货跌价准备分别为10,279.48万元、19,807.61万元及35,659.36万元。主要是由于湖左岸（一、二、三期）、顺达商业广场、金锦苑（一期、二期）、澳韵花园（一期、二期）的地下车位以及彩世界、滨江花苑的销售进度缓慢，且市场售价下降，本公司于报告期内对该部分存货计提跌价准备。

## （3）开发成本、开发产品明细

截至2013年12月31日，公司开发成本和开发产品中核算项目的具体情况如下：

## 发行人存货—开发成本明细

开发成本 项目名称	金额 (万元)	项目土地 面积总额 (平方米)	土地购 买时间	土地成本 (万元)	已投入建 安成本 (万元)	预计竣 工时间
中新科技城基础设施	4,573.32	-	-	-	4,573.32	2014.12
东方维罗纳二期	20,947.22	64,000.00	2008.06	11,549.92	9,397.30	2015.06
美庐项目	72,908.52	52,288.25	2009.11	42,640.00	30,268.52	2014.12
浦湾公馆	49,513.69	48,105.71	2011.1	36,050.00	13,463.69	2016.06
悦湖二期	20,871.13	61,787.62	2009.11	7,674.02	13,197.11	2013.07
金锦苑三期	27,643.90	25,401.84	2008.11	6,092.06	21,551.84	2014.01
江南十二府二期	26,508.52	26,647.90	2010.06	22,685.22	3,823.30	2015.12
湖东商务大厦	23,499.96	9,610.67	2010.07	6,205.82	17,294.14	2014.03
月亮湾综合体 57467 号 宗地	54,730.72	12,883.74	2010.11	25,123.30	29,607.42	2016.06
月亮湾综合体 57468 号 宗地	54,880.95	23,546.04	2010.11	44,740.71	10,140.24	2016.06
公积金大厦	41,916.81	14,520.37	2010.07	11,188.29	30,728.52	2014.07
中新生态大厦	58,524.40	24,742.01	2010.07	3,618.49	54,905.91	2014.07
中新科技大厦	20,864.06	10,025.64	2010.05	1,649.67	19,214.39	2013.10
卓锦兰香	28,368.59	40,656.60	2011.07	21,654.11	6,714.48	2016.12
35024 地块	14,207.25	28,232.09	2011.11	12,649.43	1,557.82	2016.10
苏地 2013-G-42 地块	24,831.83	70,986.30	2013.07	22,339.42	2,492.41	2016.12
苏地 2012-G-129 地块	36,284.16	12,735.40	2013.01	36,000.00	284.16	2016.11
苏宿园区基础设施	55,833.91	-	-	-	55,833.91	2014.06
苏滁产业园基础设施	42,608.99	-	-	-	42,608.99	2020.12
滨江花苑	79,745.56	211,913.78	2010.12	75,661.40	4,084.16	2015.06
苏通科技产业园基础设 施	398.00	-	-	-	398.00	2018.12
<b>合计</b>	<b>759,661.49</b>	<b>738,083.96</b>	<b>-</b>	<b>387,521.86</b>	<b>372,139.63</b>	<b>-</b>

## 发行人存货—开发产品明细

开发产品	金额	项目土地	土地购	土地成本	已投入建	竣工时间
项目名称	(万元)	面积总额	买时间	(万元)	安成本	
		(平方米)			(万元)	
湖左岸（一、二、三期）	6,550.48	164,141.91	2001.06	27,929.11	88,771.57	2005.11
顺达商业广场	1,595.70	19,999.77	2004.09	5,399.95	8,027.69	2006.09
青年公社二期	8,450.93	100,360.02	2006.08	10,610.00	21,256.63	2008.07
澳韵花园（一、二期）	1,549.67	119,901.83	2006.04	34,100.00	57,821.51	2009.11
新唯花园	666.66	38,008.85	2004.05	8,200.00	17,304.86	2008.10
水云居（一、二、三期）	4,985.89	148,922.83	2006.04	40,064.00	49,498.59	2011.12
荣域花园	8,575.48	104,668.12	2006.08	25,616.00	74,904.90	2009.11
星虹国际	1,738.95	5,329.60	2007.10	6,905.00	14,690.88	2009.12
甲江南（一、二期）	5,101.63	140,289.60	2007.06	43,074.07	92,303.32	2011.11
金雅苑	528.28	34,210.39	2007.12	8,200.00	9,773.48	2009.09
金邻苑	816.78	36,756.71	2005.09	9,924.33	9,827.21	2009.02
青湖语城（一、二期）	2,497.31	79,421.49	2006.12	14,300.00	55,887.80	2012.06
大湖城邦商业区	2,577.40	5,350.16	2008.10	1,480.24	2,297.74	2010.12
东环路商服楼	2,271.35	6,837.82	2008.07	7,852.32	9,790.80	2010.12
月亮湾商业街	13,342.24	15,510.09	2008.12	5,635.48	12,005.89	2011.06
金怡苑	662.43	33,713.29	2008.01	11,600.00	13,343.67	2011.03
悦湖（一期、二期）	25,907.26	48,453.98	2009.11	28,326.58	45,699.03	2013.07
领袖天地一期	27,282.22	62,248.63	2008.07	4,214.06	30,414.11	2012.06
维纳阳光花园	10,364.44	113,304.21	2006.12	20,386.14	70,060.59	2012.05
月亮湾酒店式公寓	19,317.23	19,051.54	2008.12	7,509.60	11,829.23	2012.04
金锦苑一期	658.04	31,752.29	2008.11	7,619.30	10,293.00	2012.05
苏地 2008-B-25	385.49	29,291.74	2008.11	10,934.61	6,977.20	2012.10
东方维罗纳南区一期	570.24	52,535.28	2006.12	9,452.73	48,278.32	2012.08
水巷邻里会所	21,726.50	16,777.14	2006.07	6,449.02	15,277.48	2013.10
江南十二府一期	50,188.33	32,510.90	2010.06	27,676.37	43,823.63	2013.11
中新翠湖	7,364.89	31,588.96	2010.05	18,125.92	28,855.10	2013.02

开发产品	金额 (万元)	项目土地 面积总额	土地购 买时间	土地成本	已投入建 安成本	竣工时间
项目名称		(平方米)		(万元)	(万元)	
金锦苑二期	13,826.16	48,686.85	2008.11	11,701.14	31,485.40	2013.07
滨江花苑北区一期	25,777.70	29,432.00	2010.12	9,947.43	17,596.34	2013.12
合计	<b>265,279.68</b>	<b>1,569,056.00</b>	-	<b>423,233.40</b>	<b>898,095.97</b>	-

## 6、长期股权投资

报告期内，本公司长期股权投资情况如下：

单位：万元

项 目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
长期股权投资	229,131.51	221,945.35	210,854.94
减:长期投资减值准备	-	-	-
长期股权投资净额	229,131.51	221,945.35	210,854.94
其中：股票投资	-	-	-
减：减值准备	-	-	-
小计	<b>229,131.51</b>	<b>221,945.35</b>	<b>210,854.94</b>
对合营公司投资	135,453.10	130,621.98	127,567.47
对联营公司投资	83,367.34	81,012.31	73,376.41
其他股权投资	10,311.07	10,311.06	9,911.06
减：减值准备	-	-	-
小计	<b>229,131.51</b>	<b>221,945.35</b>	<b>210,854.94</b>

报告期内，各项长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资 单位名称	投资 起止期	占比	2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
			金额	减值 准备	金额	减值 准备	金额	减值 准备
华能发电	1997.06-	6.00%	3,806.80	-	3,806.80	-	3,806.80	-
华能太仓	2004.06-	6.00%	4,834.25	-	4,834.25	-	4,834.25	-
市政物业	2002.10-	10.00%	50.00	-	50.00	-	50.00	-
天然气管网	2003.01-	4.355%	675.00	-	675.00	-	675.00	-
张家港国际学校	2012.06-	-	200.00	-	200.00	-	-	-
康乐斯顿	2012.04	-	200.00	-	200.00	-	-	-

被投资单位名称	投资起止期	占比	2013.12.31		2012.12.31		2011.12.31	
			金额	减值准备	金额	减值准备	金额	减值准备
苏通混凝土	2009.11-	14.00%	545.02	-	545.02	-	545.02	-
港华燃气	2002.09-	45.00%	21,748.59	-	20,491.14	-	19,020.46	-
清源水务	2002.09-	50.00%	108,277.98	-	106,188.33	-	104,496.12	-
和信房产	2002.08-	40.00%	5,426.54	-	3,942.50	-	4,050.89	-
圆融集团	2009.12-	25.00%	60,544.92	-	58,836.31	-	58,935.18	-
蓝天热电	2003.12-	30.00%	22,491.62	-	21,807.55	-	13,985.17	-
新工项目	2003.10-	20.00%	68.93	-	67.32	-	68.93	-
太平洋商业	2007.07-2012.08	30.00%	-	-	-	-	7.39	-
清城环境	2010.12-	40.00%	261.86	-	301.13	-	379.73	-
合计		-	229,131.51	-	221,945.35	-	210,854.94	-

2012 年末长期股权投资总额比 2011 年末增加 11,090.41 万元，主要原因是：

（1）对蓝天热电按所持股权比例增资 6,900 万元；（2）蓝天热电、港华燃气和清源水务盈利较好，公司按照权益比例确认了投资收益。

2013 年末长期股权投资总额比 2012 年末增加 7,186.16 万元，主要原因是蓝天热电、港华燃气、圆融集团和清源水务盈利较好，公司按照权益比例确认了投资收益。

报告期各期末长期股权投资不存在减值迹象，未计提减值准备。

## 7、投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。报告期内，本公司投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋及建筑物	270,615.36	191,726.69	265,381.26	197,839.55	248,129.65	191,241.19
出口加工区 A 区物流仓库	1,125.31	797.84	1,125.31	838.37	1,125.31	878.87
出口加工区 B 区标准厂房	7,191.72	5,680.13	7,653.53	6,301.31	7,653.53	6,573.65
苏拉厂房（福斯厂房）	4,234.77	3,091.38	4,234.77	3,243.83	4,234.77	3,396.28

项 目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
基美厂房	3,181.64	2,580.77	3,181.64	2,694.44	3,181.64	2,808.52
中新科技城标准厂房三期	2,817.98	2,690.38	2,817.98	2,786.08	-	-
老国际学校	3,838.65	1,778.88	3,838.65	1,948.00	3,838.65	2,086.20
大世英提尔厂房(麦格纳厂房)	1,550.76	1,209.23	1,550.77	1,267.57	1,620.73	1,395.88
汀兰家园一期	18,448.04	14,076.51	18,448.04	14,772.47	18,444.39	15,432.87
现代工业坊二期	0.00	0.00	12,472.17	9,965.27	12,472.17	10,414.27
现代工业坊一期	14,557.63	10,561.32	14,557.63	11,086.50	14,457.42	11,508.10
新国际学校	16,944.14	11,892.48	16,922.14	12,427.55	16,892.44	13,007.03
新兴工业坊一期	13,446.89	12,841.24	13,446.89	13,325.76	-	-
中新科技城标准厂房二期	4,630.80	4,052.23	4,747.52	4,346.98	4,747.52	4,525.00
中新科技城标准厂房一期	6,400.63	4,947.48	6,400.63	5,183.45	6,400.63	5,419.10
中新科技城人才公寓(翡翠公寓)	19,962.97	18,226.19	19,962.97	18,944.86	19,962.97	19,663.52
中新科技城研发服务楼	34,501.39	27,451.85	34,501.38	28,598.21	34,501.39	29,738.16
苏虹工业坊	2,482.68	1,099.34	2,482.67	1,183.66	2,482.67	1,267.98
苏春工业坊	36,498.25	22,194.35	36,498.25	23,675.42	36,498.25	25,090.49
青年公舍	34,520.73	18,837.40	34,520.73	19,808.56	34,520.73	21,374.85
左岸商业街	9,340.53	842.63	9,340.53	1,776.69	9,340.53	2,710.74
顺达商业广场(幸达城超市)	813.66	576.89	813.66	608.46	813.66	640.03
大湖城邦幼儿园(金墅国际幼儿园)	1,462.82	1,292.55	1,462.82	1,349.30	1,462.82	1,406.06
湖左岸售楼处(彩蝶轩)	1,188.61	527.43	1,188.61	585.07	-	-
甲江南商业楼	674.60	618.38	674.60	645.36	674.60	672.35
水巷邻里 C1 区及 B 区	30,596.68	23,726.40	10,230.05	8,720.07	10,512.45	9,382.92
日月昌(胜浦 4 号厂房)	203.48	133.41	203.48	143.07	203.48	152.74
唯亭厂房	0.00	0.00	2,103.84	1,613.24	2,086.90	1,695.58
<b>土地使用权</b>	<b>55,477.30</b>	<b>47,142.36</b>	<b>43,421.38</b>	<b>37,833.59</b>	<b>42,143.33</b>	<b>37,171.77</b>
出口加工区 A 区物流仓库	179.66	150.35	179.65	153.97	179.65	157.62
出口加工区 B 区标准厂房	1,193.94	1,033.55	1,193.94	1,087.39	1,193.94	1,114.37



项 目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
基美厂房	445.38	397.61	445.38	407.26	445.38	416.51
中新科技城标准厂房三期	415.83	399.90	405.91	401.99	-	-
老国际学校	868.90	399.02	868.90	380.18	868.90	392.27
大世英提尔厂房(麦格纳厂房)	414.37	360.57	414.37	368.95	414.37	377.34
汀兰家园一期	3,163.59	2,813.38	3,163.59	2,834.78	3,163.60	2,887.98
现代工业坊二期	0.00	0.00	544.49	481.48	544.48	492.76
现代工业坊一期	1,670.53	1,410.92	1,670.53	1,444.79	1,670.53	1,478.65
新国际学校	1,950.93	1,620.27	1,950.93	1,713.57	1,950.93	1,753.25
新兴工业坊一期	2,579.59	2,512.53	2,579.59	2,566.18	-	-
中新科技城标准厂房二期	2,464.95	2,310.88	2,425.48	2,320.67	2,425.48	2,367.25
中新科技城标准厂房一期	2,169.22	1,911.29	2,140.22	1,926.83	2,140.22	1,968.19
中新科技城人才公寓(翡翠公寓)	1,356.41	1,307.49	1,343.36	1,314.96	1,343.36	1,335.01
中新科技城研发服务楼	676.49	226.66	627.78	246.67	627.78	315.69
苏虹工业坊	453.75	336.79	453.75	345.87	453.75	354.94
苏春工业坊	7,037.08	5,776.69	7,037.08	5,857.27	7,037.08	6,003.84
青年公舍	5,944.53	4,867.43	5,944.53	5,041.77	7,404.39	6,420.90
大湖城邦幼儿园(金墅国际幼儿园)	366.04	348.71	366.04	354.49	366.04	360.26
甲江南商业楼	432.85	419.12	432.85	425.71	432.85	432.30
水巷邻里 C1 区及 B 区	21,655.48	18,505.54	8,940.59	7,901.74	9,188.18	8,279.63
日月昌(胜浦4号房)	37.78	33.66	37.78	34.47	37.78	35.29
唯亭厂房	0.00	0.00	254.64	222.60	254.64	227.72
<b>合 计</b>	<b>326,092.66</b>	<b>238,869.05</b>	<b>308,802.64</b>	<b>235,673.14</b>	<b>290,272.98</b>	<b>228,412.95</b>

2012年末公司投资性房地产账面价值为235,673.14万元，较2011年末增加7,260.19万元，增幅为3.18%，主要原因是中新科技城标准厂房三期和新兴产业工业坊一期竣工转入投资性房地产。2013年末公司投资性房地产账面价值为238,869.05万元，较2012年末增加3,195.90万元，增幅为1.36%，主要原因是水巷邻里B区不再自用并已实现对外长期出租，从而转入投资性房地产；另外现代工业坊2期和唯亭厂房出售及其折旧影响部分抵消了上述原因造成的投资性房地

产的增加。

## 8、固定资产

报告期内本公司固定资产明细如下：

单位：万元

项 目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋及建筑物	97,465.79	83,458.25	86,960.79	72,141.48	64,036.09	51,791.75
固定资产装修	12,904.15	6,251.33	11,508.64	6,536.87	4,467.84	604.62
机器设备及管网	75,863.95	54,454.81	57,946.19	41,114.25	57,414.67	43,279.16
运输设备	3,268.90	1,163.32	3,078.21	1,303.84	2,701.55	1,292.23
办公及其他设备	5,801.11	2,814.92	4,810.07	2,472.23	3,133.16	1,202.27
合 计	<b>195,303.90</b>	<b>148,142.63</b>	<b>164,303.90</b>	<b>123,568.67</b>	<b>131,753.31</b>	<b>98,170.03</b>

2011年、2012年及2013年各期末，公司固定资产占总资产的比例分别为5.08%、5.89%及6.66%。2012年末固定资产账面价值较2011年末增加了25,398.64万元，增幅为25.87%，主要原因是福朋喜来登酒店竣工验收后，其房屋及建筑物转为固定资产核算。2013年末固定资产账面价值较2012年末增加了24,573.96万元，增幅为19.89%，主要原因是中新环技园区综合污水处理厂于2013年中达到预定可使用状态，由在建工程转入固定资产。

## 9、在建工程

报告期内本公司在建工程情况如下：

单位：万元

项 目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
现代工业坊二期	-	340.30	340.30
科技城标准厂房三期	-	-	3,977.34
新兴产业工业坊	1,569.25	1,569.25	9,137.54
水巷邻里B区改造工程	-	8.00	-
唯亭厂房大修理工程	111.35	77.49	-
华园自用房产安装设备	60.06	-	-
领袖天地二期	4,514.16	4,486.67	4,014.86
污泥湿法掺烧项目	111.76	-	360.55
蒸汽管道工程	214.13	-	-
园区综合污水处理厂	-	16,083.10	3,053.15
合 计	<b>6,580.71</b>	<b>22,564.81</b>	<b>20,883.74</b>

2012年末在建工程较2011年末增加1,681.07万元，增幅为8.05%，主要是由于

园区综合污水处理厂和领袖天地二期继续投入增加所致。2013年末在建工程较2012年末减少15,984.10万元，减幅为70.84%，主要原因是中新环技园区综合污水处理厂于2013年中达到预定可使用状态，由在建工程转入固定资产。

## 10、无形资产

报告期内公司无形资产明细如下：

单位：万元

项 目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
土地使用权	14,492.68	13,608.62	24,607.11	22,294.49	20,100.01	18,341.82
软件	1,499.56	1,028.89	804.04	483.05	481.94	249.52
其他	213.68	97.27	213.68	114.82	213.68	131.47
<b>合计</b>	<b>16,205.92</b>	<b>14,734.78</b>	<b>25,624.83</b>	<b>22,892.36</b>	<b>20,795.63</b>	<b>18,722.81</b>

2012年末无形资产净值较2011年末增加4,169.55万元，增幅为22.27%，主要是由于福朋喜来登酒店竣工验收后，其原在“存货-开发成本”核算的土地使用权转入无形资产核算。2013年末无形资产净值较2012年末减少8,157.58万元，减幅为35.63%，主要是由于水巷邻里B区不再自用并已实现对外长期出租，其原在无形资产核算的土地使用权转入投资性房地产核算。

## 11、递延所得税资产

报告期内，公司递延所得税资产明细如下：

单位：万元

项 目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
可抵扣亏损	313.78	61.70	1,543.14
资产减值准备	2,911.38	2,760.89	2,582.32
出租开发产品摊销	1,096.29	1,327.14	1,327.14
预提费用、预提税金及预估成本	26,252.55	11,521.68	6,249.89
税法会计收入确认差异	4,640.68	6,634.58	6,786.29
未实现内部利润	4,860.68	5,514.45	7,000.19
预售房款	2,529.79	3,774.49	6,319.65

项 目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
合计	42,605.15	31,594.93	31,808.62

## （二）主要负债状况

报告期内本公司主要负债状况如下：

单位：万元

项 目	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
<b>流动负债</b>	<b>1,110,957.55</b>	<b>70.87</b>	<b>1,146,004.20</b>	75.37	<b>1,013,715.55</b>	<b>70.13</b>
短期借款	209,066.00	13.34	264,900.00	17.42	214,100.00	14.81
应付票据	14,685.80	0.94	13,277.78	0.87	3,043.54	0.21
应付账款	298,255.44	19.03	242,199.80	15.93	190,185.71	13.16
预收款项	230,800.46	14.72	285,823.54	18.80	345,427.74	23.90
应付职工薪酬	12,801.79	0.82	10,663.40	0.70	8,051.19	0.56
应交税费	36,607.62	2.34	21,876.59	1.44	2,196.78	0.15
应付利息	6,321.86	0.40	4,980.40	0.33	3,429.03	0.24
其他应付款	100,093.71	6.39	87,882.65	5.78	76,204.00	5.27
一年内到期的非流动负债	200,096.00	12.76	211,780.00	13.93	168,950.00	11.69
其他流动负债	2,228.87	0.14	2,620.05	0.17	2,127.56	0.15
<b>非流动负债</b>	<b>456,629.13</b>	<b>29.13</b>	<b>374,563.42</b>	24.63	<b>431,691.16</b>	<b>29.87</b>
长期借款	443,264.00	28.28	367,720.00	24.18	426,450.00	29.50
递延收益	13,365.13	0.85	6,843.42	0.45	5,241.16	0.36
<b>负债合计</b>	<b>1,567,586.68</b>	<b>100.00</b>	<b>1,520,567.61</b>	<b>100.00</b>	<b>1,445,406.71</b>	<b>100.00</b>
<b>资产负债率</b>	<b>70.48%</b>		<b>72.46%</b>		<b>74.85%</b>	
<b>扣除预收款项后的资产负债率</b>	<b>60.11%</b>		<b>58.84%</b>		<b>56.96%</b>	

报告期内各期末，公司的资产负债率比较稳定，截至2013年12月31日，公司资产负债率为70.48%，扣除预收款项后的资产负债率为60.11%，处于正常水平。公司的负债结构中，占比较高的项目包括长期借款、预收款项、一年内到期的非流动负债和应付账款。截至2013年12月31日，公司流动负债占负债总额的比例为70.87%，非流动负债占负债总额的比例为29.13%。其中，长期借款占总负债总额比例为28.28%，预收款项占负债总额比例为14.72%，一年内到期

的非流动负债占负债总额的比例为 12.76%，应付账款占负债总额比例为 19.03%。

本公司的负债结构与公司的资产结构相匹配：存货、投资性房产及长期股权投资占比较高，资金周转周期相对较长，需要获得大量稳定的资金支持，因此长期借款比例和一年内到期的非流动负债比例较高；按照房地产开发企业收入确认的要求，待商品房竣工验收办理移交手续后，方可将预收到的售房款转入主营业务收入，这使得房地产开发业务占比较高的企业一般都会有较多的预收账款；公司应付账款主要是应付建设工程公司的项目工程款。

## 1、应付账款

公司的应付账款不计息，并通常在 3 个月内清偿。报告期内，本公司应付账款账龄分析如下表所示：

单位：万元

账龄	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	162,070.68	54.34	192,199.89	79.36	135,409.97	71.20
1 至 2 年	73,100.18	24.51	12,996.37	5.37	16,821.11	8.84
2 至 3 年	29,552.25	9.91	12,780.01	5.28	20,552.38	10.81
3 年以上	33,532.33	11.24	24,223.53	10.00	17,402.25	9.15
合计	<b>298,255.44</b>	<b>100.00</b>	<b>242,199.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>190,185.71</b>	<b>100.00</b>

报告期内公司应付账款一直保持在相对稳定的水平，2011年末、2012年末及2013年末，公司应付账款余额占公司负债总额的比例分别为13.16%、15.93%及19.03%。公司应付账款主要为应付的项目工程款，其中，账龄3年以上的应付账款主要是应付建设单位的项目保证金。

## 2、预收款项

报告期内本公司预收款项情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
预收房款	191,076.46	82.79	237,598.45	83.13	292,279.60	84.62

预收土地开发款	32,549.26	14.10	42,116.02	14.73	47,001.22	13.61
预收租金	3,255.97	1.41	2,789.65	0.98	2,738.68	0.79
预收物业管理费	2,712.69	1.18	2,327.36	0.81	2,038.06	0.59
预收代建工程款	609.75	0.26	548.00	0.19	773.35	0.22
其他	596.33	0.26	444.06	0.16	596.83	0.17
<b>合计</b>	<b>230,800.46</b>	<b>100.00</b>	<b>285,823.54</b>	<b>100.00</b>	<b>345,427.74</b>	<b>100.00</b>

2011年末、2012年末及2013年末，公司预收款项余额占公司负债总额的比例分别为23.90%、18.80%及14.72%。

2012年末预收款项较2011年末减少了59,604.20万元，减幅为17.26%，主要是东方维罗纳一期及部分二期、湖语城二期等项目结转，导致预收房款减少所致。

2013年末预收款项较2012年末减少了55,023.08万元，减幅为19.25%，主要是本年度新开盘项目减少，以及中新翠湖一期、悦湖二期、江南十二府一期等项目结转，导致预收房款减少所致。

公司报告期内预收房款账龄基本都在一年以内，具体账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	168,330.33	88.10	221,852.32	93.37	292,279.60	100.00
1年至2年	7,000.00	3.66	15,746.13	6.63	-	-
2年至3年	15,746.13	8.24	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>191,076.46</b>	<b>100.00</b>	<b>237,598.45</b>	<b>100.00</b>	<b>292,279.60</b>	<b>100.00</b>

2011年，公司房地产销售情况良好，截至2011年12月31日，公司预收房款为292,279.60万元，主要预售情况如下：

项目名称	金额（万元）	预计/实际竣工时间	预售比例
东方维罗纳一期	79,183.40	2012.05	55.33%
甲江南二期	64,493.43	2011.11	90.51%
金锦苑	47,722.28	2012.05	13.75%
湖语城二期	28,690.09	2012.06	97.33%
水云居三期	18,714.03	2011.12	55.28%
月亮湾酒店式公寓	15,746.13	2012.04	100.00%
星湖财富广场	13,042.83	2012.10	100.00%
<b>合计</b>	<b>267,592.19</b>	-	-

项目名称	金额（万元）	预计/实际竣工时间	预售比例
占公司预收房款的比例	<b>91.55%</b>	-	-

2011年12月31日，公司292,279.60万元预收房款中所包含的已竣工项目情况为：

竣工项目	预收房款金额（万元）	销售比例	未结转比例
甲江南二期	64,493.43	90.51%	38.00%
荣域花园	14,347.31	93.00%	17.86%
城邦花园	1,946.90	98.00%	3.00%
澳韵一期	769.08	100.00%	0.27%
便利中心	119.23	93.00%	8.67%

注：销售比例=销售面积/可销售面积

未结转比例=计入预收款项的未结转金额/总销售金额，下同

截至2012年12月31日，公司预收房款为237,598.45万元，主要预售情况如下：

项目名称	金额（万元）	预计/实际竣工时间	预售比例
东方维罗纳一期	37,923.67	2012.05	85.59%
月亮湾酒店式公寓	22,746.13	2012.04	100.00%
江南十二府一期	17,665.82	2013.12	27.00%
水云居三期	14,252.96	2011.12	85.67%
中新翠湖	13,415.56	2013.02	49.04%
悦湖二期	10,570.00	2013.07	35.66%
<b>合计</b>	<b>116,574.14</b>	-	-
占公司预收房款的比例	<b>49.06%</b>	-	-

2012年12月31日，公司预收房款中所包含的已竣工项目情况为：

竣工项目	预收房款金额（万元）	销售比例	未结转比例
东方维罗纳一期	37,923.67	85.59%	35.92%
月亮湾酒店式公寓	22,746.13	100.00%	43.96%
水云居三期	14,252.96	85.67%	19.48%
领袖天地一期	2,771.28	17.14%	94.97%
荣域花园	7,442.12	93.40%	15.37%
星月坊	6,880.64	44.00%	98.00%
金锦苑一期	1,243.75	86.56%	16.06%
金雅苑	231.68	99.66%	0.84%

截至 2013 年 12 月 31 日，公司预收房款为 191,076.46 万元，主要预售情况如下：

项目名称	金额（万元）	预计/实际竣工时间	预售比例
金锦苑三期	38,503.92	2014.01	95.43%
东方维罗纳南区二期	28,703.20	2015.06	77.00%
月亮湾酒店式公寓	28,246.13	2012.04	100.00%
江南十二府一期	20,972.27	2013.12	78.00%
金锦苑二期	16,568.11	2013.07	94.28%
湖东商务大厦	14,860.51	2014.03	63.00%
悦湖二期（精装房）	10,586.41	2013.07	55.00%
水云居三期	3,984.00	2011.12	93.00%
东方维罗纳一期	3,873.00	2012.05	99.00%
荣域花园	3,074.00	2009.11	96.00%
月亮湾商业街	2,353.00	2011.06	49.00%
合计	<b>171,724.55</b>	-	-
占公司预收房款的比例	<b>89.87%</b>	-	-

2013 年 12 月 31 日，公司预收房款中所包含的已竣工项目情况为：

竣工项目	预收房款金额（万元）	销售比例	未结转比例
月亮湾酒店式公寓	28,246.13	100.00%	100.00%
江南十二府一期	20,972.27	78.00%	70.00%
水云居三期	3,984.00	93.00%	21.00%
东方维罗纳一期	3,873.00	99.00%	8.00%
荣域花园	3,074.00	96.00%	7.00%
月亮湾商业街	2,353.00	49.00%	76.00%

上述已竣工项目未办理收房的主要原因系客户不急于收房并办理产权证，延期支付契税、维修基金、印花税等办理产证必须的费用以及物业管理费等相关费用。针对该部分客户，公司已经根据销售合同中关于房屋交付的相关约定发出了书面催告书。

### 3、其它应付款

报告期内，公司其他应付款明细如下：

单位：万元



项 目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
代收代付款	1,286.83	3,879.65	1,457.14
保证金及定金	49,668.90	37,144.54	24,165.00
往来款	45,511.86	41,839.26	42,430.73
其他	3,626.10	5,019.20	8,151.13
<b>合 计</b>	<b>100,093.71</b>	<b>87,882.65</b>	<b>76,204.00</b>

公司其他应付款主要包括代收代付款、保证金、往来款等。2011年末、2012年末及2013年末，公司其它应付款余额占公司负债总额的比例分别5.27%、5.78%及6.39%。

2012年末其他应付款余额较2011年末增加11,678.65万元，增幅为15.33%，主要原因是公司与苏州工业园区机关行政事务管理中心就公积金大厦达成销售意向，该客户向公司支付了12,000万元销售定金。2013年末其他应付款余额较2012年末增加12,211.06万元，增幅为13.89%，主要原因是苏州工业园区机关行政事务管理中心就公积金大厦销售意向进一步支付12,000万元销售定金。

#### 4、长期借款

2011年-2013年，公司的长期借款规模整体呈平稳增长趋势，主要原因是本公司工程项目逐步增加，所需长期资金逐步增加。报告期各期末，长期借款明细表如下：

单位：万元

项 目	币种	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
信用借款	人民币	248,650.00	244,200.00	237,500.00
抵押借款	人民币	271,710.00	245,300.00	282,900.00
质押借款	人民币	53,000.00	40,000.00	20,000.00
委托贷款	人民币	70,000.00	50,000.00	55,000.00
减：1年内到期长期借款	人民币	200,096.00	211,780.00	168,950.00
<b>合 计</b>		<b>443,264.00</b>	<b>367,720.00</b>	<b>426,450.00</b>

#### 5、公司报告期应交税金及适用的主要税种和税率

##### (1) 公司报告期内应交税金

单位：万元

税种	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
增值税	-2,331.86	-2,193.30	-2,253.36
营业税	-7,275.64	-7,557.08	-14,019.29
城建税	-487.81	-474.02	-887.48
所得税	13,263.92	4,198.81	15,723.50
房产税	476.86	366.62	402.64
土地增值税	32,719.50	27,151.70	3,200.37
土地使用税	292.01	344.99	300.30
个人所得税	162.79	234.36	159.37
教育费附加	-213.03	-225.39	-496.86
其他	0.88	29.90	67.59
<b>合计</b>	<b>36,607.62</b>	<b>21,876.59</b>	<b>2,196.78</b>

## （2）公司适用的主要税种和税率

### ①企业所得税

根据国家税务总局于1995年3月27日颁布的国税函发[1995]128号《关于苏州工业园区有关税收问题的通知》及苏州市国家税务局涉外分所于1996年4月30日发布的苏国税外函(96)007号《关于同意中新开发公司申请减免所得税的批复》，本公司按15%税率就应纳税所得额计缴企业所得税。本公司自2003年起（弥补以前年度亏损后），第一及第二年免缴企业所得税，第三年至第五年减半按7.5%计缴企业所得税。

2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》，并于2008年1月1日起施行；国务院于2007年12月26日发布了《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，该通知和新企业所得税法引入了包括将内、外资企业所得税税率统一为25%，原享受低税率优惠企业税收优惠过渡办法等的一系列变化，并规定自2008年1月1日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。本公司于2008年度实际适用的过渡税率为18%。2009年适用的过渡税率为20%，2010年适用的过渡税率为22%，2011年度适用的过渡税率为24%，2012年度及以后年度适用的税率为25%。

本公司子公司中新教服、中新置地、和乔物业、国际幼儿园、和顺商业、张家港置地、中新公用、中新能源、市政工程、华园地产、中新宿迁、华园恒升、华园东方、中新苏通、苏通市政、中新海虞、中新乐余、吴中置地、华相房产2011年度及以后期间均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司子公司中法环境的污泥干化处置项目符合《中华人民共和国企业所得税法实施条例》对环境保护项目的规定，根据江苏省苏州工业园区国家税务局第二税务分局出具的证明，自2011年度开始享受所得税“三免三减半”，依规定，中法环境2011年度、2012年度和2013年度适用的所得税率为0。

本公司子公司滨江地产、中新环技、东吴热电、东吴热能、吴江置地、和合酒店、苏宿市政2011年度起按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本公司子公司中新苏滁2012年度起按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

#### ②营业税

据国家税务法规，本公司土地使用权转让收入、土地一级开发收入、商品房销售收入、物业租赁收入、物业管理收入、酒店经营收入、市政工程服务收入、工程及招商代理收入、咨询服务收入等按5%的税率计缴营业税，建筑工程收入及保育教育服务收入按3%的税率计缴营业税。

#### ③土地增值税

根据国家税务法规，本公司根据房地产销售收入的增值额按30%至60%的超率累进税率计提土地增值税。

#### ④城市维护建设税

根据有关税务法规，本公司按应缴纳流转税税额的7%或5%计缴城市维护建设税。

#### ⑤教育费附加

根据有关税务法规，本公司按应缴纳流转税税额的5%缴纳教育费附加。

#### ⑥增值税

应税收入按13%-17%的税率计算销项税额，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税。

本公司子公司中新环技提供污水处理劳务根据财税[2008]156号文及江苏省

苏州工业园区国家税务局第六税务分局出具的证明，免征增值税。

⑦代扣缴个人所得税

本公司支付予个人的薪金所得额，由本公司依税法代扣缴个人所得税。

### （三）偿债能力分析

#### 1、主要偿债指标

报告期内，本公司主要偿债指标如下：

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
流动比率	1.35	1.20	1.25
速动比率	0.44	0.40	0.26
资产负债率（母公司）	62.44%	63.33%	62.75%
资产负债率（合并）	70.48%	72.46%	74.85%
扣除预收款项后的资产负债率（合并）	60.11%	58.84%	56.96%
息税折旧摊销前利润（万元）	146,892.65	167,062.63	134,837.40
利息保障倍数	2.27	2.57	2.72

报告期内，公司的流动比率和速动比率较平稳且处于合理水平。发行人拟开发项目、在建项目和已完工项目多数处于长三角地区，该区域房地产市场发展较快，发行人的项目地理位置相对优越，公司业务经营策略得当，存货质量优良，变现能力较强。

报告期内，发行人围绕新型城镇化综合运营开发这一主营业务，主要通过自身利润再投入和银行借款方式，加大综合开发力度，不断提升公司在行业中的竞争实力。同时，报告期内公司资产负债率维持在较高水平，其原因主要是公司处于快速发展期，预收账款增加较快，以及为配合后期开发项目向银行借款增加所致。

报告期内，公司利息保障倍数整体呈下降趋势，主要是公司增加银行贷款，利息支出所致。

总体而言，公司报告期内具有较强的偿债能力。

#### 2、总体偿债能力

### （1）销售回款情况分析

由于公司在行业内具有良好的信誉和口碑，且产品受到市场欢迎，销售较为顺畅。报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为442,665.28万元、485,263.07万元及538,819.27万元，销售回笼资金充裕。

### （2）银行资信情况

公司在各大银行的资信情况良好。2013年本公司被农业银行评为AA+级信用等级，被工商银行评为AA级信用等级，以及被建设银行评为AA级信用等级。

### （3）银行授信额度分析

发行人与商业银行一直保持良好的关系，获得各银行较多的授信额度，债务融资能力较强。

### （4）其他融资渠道

目前公司除银行融资外，公司亦积极准备通过资本市场进一步拓宽融资渠道，降低财务成本。

## （四）资产周转能力分析

报告期内，公司应收账款、存货周转情况如下：

	2013 年度	2012 年度	2011 年度
存货周转率	0.37	0.35	0.31
应收账款周转率	4.56	7.03	20.79
总资产周转率	0.24	0.28	0.23

自2011年度以来，公司存货周转率整体呈上升趋势，主要是因为公司加快房地产项目开发、加快项目结转等所致。自2011年度以来，公司应收账款周转率进一步下降，主要是由苏通科技产业园等土地一级开发项目根据完工百分比法确认收入而带来的应收账款持续大幅增加所致，但相关应收账款账龄为一年以内，周转速度较快。

2013年，同行业可比上市公司主要资产周转指标对比情况如下：

公司名称	存货周转率	应收账款周转率	总资产周转率
大港股份	1.71	1.68	0.50
张江高科	0.19	1.42	0.11

公司名称	存货周转率	应收账款周转率	总资产周转率
苏州高新	0.21	12.54	0.18
陆家嘴	0.10	80.39	0.13
空港股份	0.49	6.08	0.36
浦东金桥	0.21	14.87	0.15
南京高科	0.37	7.17	0.22
津滨发展	0.39	15.11	0.27
东湖高新	-	-	-
长春经开	0.24	2.82	0.14
外高桥	-	-	-
长春高新	0.88	8.04	0.80
金融街	0.31	63.17	0.27
华夏幸福	0.32	13.35	0.36
中位数	0.32	10.29	0.25
平均数	0.45	18.89	0.29
<b>中新集团</b>	<b>0.37</b>	<b>4.56</b>	<b>0.24</b>

数据来源：Wind 资讯，截至本招股说明书签署之日，东湖高新和外高桥尚未公告 2013 年年报。

公司 2013 年总资产周转率略低于同行业可比上市公司平均水平，存货周转率高于同行可比上市公司中位数、低于平均水平，说明公司具有较高的资产使用效率，产品具有较强的竞争力。同时，在应收账款周转率指标上，公司 2013 年应收账款周转率低于同行业可比上市公司平均水平，主要原因是中新苏通于 2012 年和 2013 年完成的工程业务结算量大幅增长，使得发行人应收账款余额增长较快。

综上，公司董事会和管理层认为：本公司资产整体质量优良，处于良好使用及良好周转状态，资产减值准备计提符合资产质量的实际情况，计提金额充分、合理。公司在采取积极的经营策略同时，资产负债率、流动比率、速动比率均是与现有的经营规模相适应的，公司长期和短期偿债能力都不存在偿债风险。

## 二、盈利能力分析

### （一）营业收入及营业毛利构成情况

报告期内，本公司的营业收入、营业成本及营业毛利构成情况如下：

单位：万元

项目		2013 年度		2012 年度		2011 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务 收入	土地一级开发	70,101.36	13.26%	66,534.17	11.99%	81,130.93	20.04%
	房地产开发与经营	322,099.06	60.95%	389,143.17	70.12%	241,064.81	59.53%
	市政公用	72,761.98	13.77%	61,268.29	11.04%	47,562.88	11.75%
	多元化服务	37,361.53	7.07%	35,058.42	6.32%	34,911.74	8.62%
	主营业务收入合计	502,323.94	95.05%	552,004.05	99.47%	404,670.36	99.93%
其他营业收入		26,180.08	4.95%	2,944.16	0.53%	268.20	0.07%
营业收入合计		528,504.01	100.00%	554,948.21	100.00%	404,938.56	100.00%
主营业务 成本	土地一级开发	40,896.63	11.46%	27,949.27	8.22%	45,091.62	17.81%
	房地产开发与经营	222,747.10	62.39%	240,671.30	70.80%	150,988.56	59.65%
	市政公用	54,320.66	15.22%	49,717.32	14.62%	40,471.28	15.99%
	多元化服务	25,163.41	7.05%	20,359.01	5.99%	16,409.88	6.48%
	主营业务成本合计	343,127.80	96.11%	338,696.90	99.63%	252,961.34	99.93%
其他营业成本		13,880.02	3.89%	1,255.78	0.37%	177.70	0.07%
营业成本合计		357,007.82	100.00%	339,952.68	100.00%	253,139.04	100.00%
毛利	土地一级开发	29,204.73	17.03%	38,584.90	17.95%	36,039.31	23.74%
	房地产开发与经营	99,351.96	57.93%	148,471.87	69.06%	90,076.25	59.34%
	市政公用	18,441.32	10.75%	11,550.97	5.37%	7,091.60	4.67%
	多元化服务	12,198.12	7.11%	14,699.41	6.84%	18,501.86	12.19%
	主营业务毛利合计	159,196.13	92.83%	213,307.15	99.21%	151,709.02	99.94%
其他业务毛利		12,300.06	7.17%	1,688.38	0.79%	90.50	0.06%
综合毛利		171,496.19	100.00%	214,995.53	100.00%	151,799.52	100.00%

本公司围绕“新型城镇化综合开发”这一主营业务，集土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用及多元化服务于一体，报告期内公司的主营业务收入情

况具体分析如下：

本公司的土地一级开发收入系中新科技城、苏通科技产业园及苏宿产业园的土地一级开发收入，由于土地一级开发单笔业务金额较大，开发时间较长，收入实现受市场情况及土地出让情况的影响，因此报告期内公司土地一级开发业务收入有一定波动。

本公司的房地产开发与经营收入包括公司开发型物业的销售收入和持有型物业的出租收入。2012 年度，公司房地产开发与经营业务板块实现营业收入 389,143.17 万元，较 2011 年度增加 148,078.36 万元，增幅为 61.43%，主要原因是本公司于当年完成东方维罗纳一期、湖语城二期、甲江南二期、金锦苑等大盘的竣工交付。2013 年度，公司房地产开发与经营业务板块实现营业收入 322,099.06 万元，较 2012 年度减少 67,044.11 万元，减幅为 17.23%，主要原因是东方维罗纳一期、湖语城二期、甲江南二期、金锦苑等大盘在 2012 年度大量集中交付使得 2012 年度收入大增，而 2013 年度仅有中新翠湖、江南十二府一期等项目交付，较 2012 年度减少。

本公司的市政公用收入主要包括供水供电管网、道路桥梁、驳岸、土方、基础设施 BT 建设等市政工程收入及混凝土、沥青、蒸汽、电力等销售收入。2012 年度，公司市政公用业务板块实现营业收入 61,268.29 万元，较 2011 年度增加 13,705.41 万元，增幅为 28.82%，主要原因是东吴热电的热电业务实现较快增长。2013 年度，公司市政公用业务板块实现营业收入 72,761.98 万元，较 2012 年度增加 11,493.69 万元，增幅为 18.76%，主要原因是市政工程和苏通市政完成南通市东方大道快速路高架项目和人民东路东延快速路等项目，以及中新环技新增为三星液晶厂房提供污水处理业务。

本公司的多元化服务收入主要包括专业服务收入（招商代理服务、工程代理服务费等）、咨询服务收入、物业管理服务收入、酒店管理服务收入、销售商品收入等。2012 年度，公司多元化服务业务板块实现营业收入 35,058.42 万元，与 2011 年度基本持平。2013 年度，公司多元化服务业务板块实现营业收入 37,361.53 万元，较 2012 年度增加 2,303.11 万元，增幅为 6.57%，主要原因是福朋喜来登酒店营业收入于 2013 年度增长迅猛。

报告期内公司其他营业收入主要包括转让投资性房地产的收入及代建管理



费收入。2013 年度，公司其他营业收入实现 26,180.08 万元，较 2012 年度增加 23,235.92 万元，增幅为 789.22%，主要原因是出售现代工业坊二期实现收入 19,607.65 万元，出售唯亭厂房实现收入 5,019.76 万元。

## （二）报告期公司毛利率分析

报告期内本公司毛利率情况如下：

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
土地一级开发	41.66%	57.99%	44.42%
房地产开发与经营	30.85%	38.15%	37.37%
市政公用	25.34%	18.85%	14.91%
多元化服务	32.65%	41.93%	53.00%
<b>主营业务毛利率</b>	<b>31.69%</b>	<b>38.64%</b>	<b>37.49%</b>
<b>综合毛利率</b>	<b>32.45%</b>	<b>38.74%</b>	<b>37.49%</b>

报告期内，公司综合毛利率整体稳中有降。2012 年度，公司综合毛利率为 38.74%，较 2011 年度提高 1.25 个百分点，主要是公司占比较高的房地产开发与经营业务和土地一级开发业务毛利率提高；2013 年度，公司综合毛利率为 32.45%，较 2012 年度下降 6.29 个百分点，主要是本年交付的江南十二府一期和中新翠湖等项目毛利率较低，使得占比较高的房地产开发与经营业务毛利率下降较大。

### 1、土地一级开发

报告期内发行人的土地一级开发收入为中新科技城、苏通科技产业园及苏宿园区项目的收入。

单位：万元

项目		2013 年度	2012 年度	2011 年度
中新科技城—商住地	营业收入	25,662.29	42,390.87	33,745.03
	营业成本	3,553.32	6,932.12	2,960.43
	毛利率	86.15%	83.65%	91.23%
中新科技城—工业地	营业收入	1,192.47	1,341.90	1,384.30
	营业成本	1,502.01	1,998.04	1,058.34

项目		2013 年度	2012 年度	2011 年度
	毛利率	-25.96%	-48.90%	23.55%
苏通科技产业园	营业收入	24,286.29	22,801.40	46,001.60
	营业成本	21,684.19	19,019.11	41,072.85
	毛利率	10.71%	16.59%	10.71%
苏宿园区	营业收入	18,960.31	-	-
	营业成本	14,157.11	-	-
	毛利率	25.33%	-	-
小计	营业收入	70,101.36	66,534.17	81,130.93
	营业成本	40,896.63	27,949.27	45,091.62
	毛利率	41.66%	57.99%	44.42%

2006 年 4 月，发行人与园区管委会签订《中新科技城合作开发项目协议》，受园区管委会委托对中新科技城地块进行土地一级开发。中新科技城规划面积 399.01 公顷，可实现租售面积约 244 公顷，其中商住地、工业地分别约为 140 公顷、104 公顷。2011 年至 2013 年，中新科技城土地一级开发分别实现毛利率 88.56%、79.58% 及 81.18%，毛利率基本稳定，主要原因是：

根据中新科技城土地一级开发模式，发行人土地一级开发成本除支付土地开发成本和直接税费外，还分摊了项目配套建设开发成本。由于工业地拍卖价格较低，而商住地拍卖价格较高，因而工业地开发毛利率较低甚至为负，而商住地开发则毛利率较高。但二者是不可分割的、相辅相成的，发行人通过开发工业地并交予政府回收后拍卖，以期吸引大量的招商引资，从而推动中新科技城的开发，提升其成熟度、知名度，从而提升科技城商住地的拍卖价格。

随着中新科技城、苏通科技产业园及苏宿产业园等项目开发的不断完善而逐年增加，公司的土地一级开发业务毛利率水平将基本保持稳定。同时，由于土地一级开发项目受到开发运营模式、地域的经济、环境、人文、交通等情况差异，同行业中各个项目的毛利率水平差异较大。此外，由于土地一级开发项目开发周期长，各个项目在成本核算、成本收益匹配方式有所不同，其毛利率也会随之出现较大的波动，与公司有类似业务的上市公司土地一级开发毛利率情况具体如下表所示：

	空港股份	华夏幸福	大港股份	中值	均值	中新集团
2011年毛利率	73.04%	32.66%	21.09%	32.66%	42.26%	44.42%
2012年毛利率	50.10%	25.45%	29.80%	29.80%	35.12%	57.99%
2013年毛利率	81.08%	28.97%	21.92%	28.97%	43.99%	41.66%

数据来源：各公司年度报告

与同行业相比，公司 2011-2013 年土地一级开发业务的综合毛利率分别为 44.42%、57.99% 和 41.66%，处于同类土地一级开发企业中等水平。

## 2、房地产开发与经营

房地产开发与经营业务的盈利情况如下所示：

单位：万元

项目		2013 年度	2012 年度	2011 年度
房地产销售	营业收入	291,982.24	358,480.71	212,976.23
	营业成本	208,480.66	226,287.78	136,563.84
	毛利率	28.60%	36.88%	35.88%
房地产出租	营业收入	30,116.82	30,662.46	28,088.58
	营业成本	14,266.44	14,383.52	14,424.72
	毛利率	52.63%	53.09%	48.65%
小计	营业收入	322,099.06	389,143.17	241,064.81
	营业成本	222,747.10	240,671.30	150,988.56
	毛利率	30.85%	38.15%	37.37%

报告期内本业务板块主要包括房地产销售、出租。中新集团、中新置地及华园地产等公司均有房地产业务，中新集团以开发工业厂房为主，中新置地以开发工业厂房和中高档楼盘为主，华园地产以开发经济型住房为主。

### （1）房地产销售

报告期内，公司房地产项目的结转和竣工情况见下表：

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
结转面积（万平方米）	28.80	39.37	23.45
竣工面积（万平方米）	54.69	82.49	30.82
结转单价（元/平方米）	10,138.27	9,105.43	9,082.14

注：结转单价=房地产销售营业收入/结转面积

2012 年公司房地产销售毛利率为 36.88%，较 2011 年提升了 1 个百分点，主要是公司本期结转的房地产项目位置较好，而土地成本相对较低。

2013 年公司房地产销售毛利率为 28.60%，较 2012 年下降了 8.28 个百分点，主要是因为本年度集中交付的江南十二府一期和中新翠湖等项目所处地理位置不理想，售价提升有限，随着土地成本和建安成本的逐年增加，毛利率被压缩。

## （2）房地产出租

报告期内，工业厂房和商业地产项目的出租情况见下表：

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
可出租面积（万平方米）	129.46	131.79	130.48
出租面积（万平方米）	103.34	103.89	98.32
出租率（%）	79.82	78.83	75.35
出租价格（元/平方米/年）	291.43	295.14	285.69

注：出租率=出租面积/可出租面积；出租价格=房地产出租营业收入/出租面积

公司的房地产出租业务主要系工业厂房、商业地产（写字楼、商业物业）的租赁。2012 年度公司房地产出租业务毛利率为 53.09%，较 2011 年度提升 4.44 个百分点，主要是由整体出租率提高和出租单价上升所致。2013 年度公司房地产出租业务毛利率为 52.63%，与 2012 年度相比基本持平。公司的工业厂房在园区内具有很强的竞争能力，结合在招商引资的资源优势，随着新建厂房的不断完善、商家入驻和签约量的增多，该业务板块将会有较大的增长潜力。

## 3、市政公用

公司的市政公用业务主要包括市政管网、道路桥梁、河道和土石方等工程劳务领域及基础设施 BT 建设业务。2012 年度公司市政公用业务毛利率为 18.85%，较 2011 年度提升 3.94 个百分点，主要原因是对本公司市政公用业务贡献过半收入的东吴热电煤电业务，受益煤炭价格下跌，毛利率进一步提升。2013 年度公司市政公用业务毛利率为 25.34%，较 2012 年度提升 6.49 个百分点，主要原因是受益于煤炭价格的继续下跌。

## 4、多元化服务

多元化服务板块主要包括专业服务（工程代理和招商代理）、咨询服务、物

业服务、酒店服务、商品销售等领域。其中，招商代理业务作为公司多元化服务业务板块的重要组成部分，是公司盈利来源之一。

根据公司与园区管委会签订的《关于苏州工业园区的国际招商代理协议》，自 2004 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日，由园区管委会委托公司作为苏州工业园招商代理人，以管委会名义对外推介苏州工业园，并独立进行招商代理工作。管委会或其指定的第三方按苏州工业园区经济贸易发展局和工商局每年统计的由公司引进的内、外资项目（包括增资项目）的 2% 的标准支付招商代理费（2005 年暂以新项目注册外资作为招商代理费用的支付标准，自 2006 年开始调整为到账资金）。2009 年 2 月，园区管委会与公司签订了《关于苏州工业园区的国际招商代理协议之补充协议》，约定在保持其他条款保持不变的前提下将招商代理的委托期限由 2010 年 12 月 31 日延长到 2013 年 12 月 31 日，并且在协议附则中补充约定委托期限届满后，在苏州工业园区招商代理事宜上，公司享有在同等条件下与园区管委会进行合作的优先权。2013 年 12 月，园区管委会与公司重新签订了《苏州工业园区招商代理协议》，约定自 2014 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日，由园区管委会委托公司作为苏州工业园招商代理人，以园区管委会名义对外推介苏州工业园，并独立进行招商代理工作。园区管委会或其指定的第三方对公司引进的一般性内外资项目、功能性机构及其它重点项目进行认定，并按协议附件约定的收费标准（基本为到账资本的 2%）支付招商代理费用。

2009 年 4 月，南通市人民政府与中新集团、南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司签订《关于苏州南通合作项目商务协议》，约定中新集团通过招商服务，发挥苏州工业园区及中新集团在国内、国际招商领域的强大优势，取得苏通科技产业园引进项目（包括内资和外资项目）到账资本金的 2% 作为招商代理服务收入。

2012 年 4 月，滁州市人民政府与中新集团签订了《项目合作商务总协议》，中新集团据此取得苏滁现代产业园项目的招商代理，可按照苏滁现代产业园引进项目（包括内资和外资项目）的到账资本金的 2% 作为招商代理服务收入。

报告期内，公司多元化服务业务板块的盈利能力情况见下表：

单位：万元

项目		2013 年度	2012 年度	2011 年度
专业服务	营业收入	14,820.11	16,144.03	19,301.90

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度	
	营业成本	4,673.97	4,273.94	3,893.90
	毛利率	68.46%	73.53%	79.83%
咨询服务	营业收入	3,188.30	4,239.44	2,382.14
	营业成本	1,322.50	1,147.45	675.5
	毛利率	58.52%	72.93%	71.64%
物业服务	营业收入	13,228.18	11,294.48	13,096.96
	营业成本	11,967.92	10,065.21	11,708.90
	毛利率	9.53%	10.88%	10.60%
酒店服务	营业收入	6,124.95	3,082.38	-
	营业成本	7,199.03	4,594.86	-
	毛利率	-17.54%	-49.07%	-
商品销售	营业收入	-	298.09	130.75
	营业成本	-	277.55	131.57
	毛利率	-	6.89%	-0.63%
总计	营业收入	37,361.54	35,058.42	34,911.74
	营业成本	25,163.42	20,359.01	16,409.88
	毛利率	32.65%	41.93%	53.00%

2011-2013 年度公司多元化服务业务板块毛利率分别为 53.00%、41.93% 和 32.65%，其中，占多元化服务业务板块总收入 50% 左右的专业服务业务毛利率分别为 79.83%、73.53% 和 68.46%。

2012 年度公司多元化服务业务板块毛利率为 41.93%，较 2011 年度下降了 11.07 个百分点。2013 年度公司多元化服务业务板块毛利率为 32.65%，较 2012 年度下降了 9.28 个百分点。主要原因均为毛利率较高的专业服务业务收入比重持续下降、毛利率较低的物业服务业务收入比重有所增加以及酒店服务业务亏损所致。

2012 年度公司专业服务毛利率为 73.53%，较 2011 年度下降了 6.30 个百分点，主要原因是占本公司专业服务业务收入比例超过 80% 的招商代理服务业务，因苏州工业园区内招商难度增加导致毛利率下降，加之中新苏通、中新苏滁从事的两个产业园项目处于开发初期，区内招商服务业务刚刚起步，毛利率较低，甚至为负数。2013 年度公司专业服务毛利率为 68.46%，较 2012 年度下降了 5.07 个百分点，主要是苏州工业园区和苏宿园区等园区招商难度不断增加以及人工成本上涨所致。

报告期内，公司其他类多元化服务业务的毛利率水平如下：

（1）公司咨询服务业务主要包括软件转移和教育服务。2012 年度公司咨询服务毛利率为 72.93%，较 2011 年度提升了 1.29 个百分点，主要是公司前期业务推广效果逐步显现，业务规模增加所致。2013 年度公司咨询服务业务毛利率为 58.52%，较 2012 年度下降了 14.41 个百分点，主要是苏通科技产业园内土地拍卖量减少，软件转移收入减少所致。

（2）公司的物业服务主要由和乔物业负责经营。报告期内，公司物业服务业务稳步发展，毛利率保持稳定。

（3）公司的酒店服务主要由合和酒店负责经营。2012 年度公司酒店服务业务暂为亏损，主要系福朋喜来登酒店于 2011 年底刚投入使用，客流量尚在逐步增加所致。随着客流量逐步增加，福朋喜来登酒店营业收入于 2013 年度增长迅猛。

（4）公司的商品销售业务主要是和顺商业销售服装收入。

#### 5、公司主营业务盈利能力的可持续性

土地一级开发业务板块：截至 2013 年 12 月 31 日，中新科技城剩余可进行招拍挂的商住地、工业地分别为 27.02 公顷、0 公顷。公司将加快中新科技城项目的开发建设，并积极实施“走出去”计划。2009 年苏通科技产业园 50 平方公里的项目开工并已实现收入，随着土地开发的进一步深入，除了成本加成外公司还将获得合同约定的土地出让金分成收入及品牌输出收入。此外，公司还将苏州工业园区综合开发的成功模式复制到更多区域：2011 年 1 月，公司与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《宿迁市土地一级开发项目合作开发协议》，对宿迁市通湖大道以东区域 105 公顷土地进行合作开发；2011 年 10 月，公司与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《关于宿迁市 77 公顷土地一级开发项目合作开发协议》，合作开发宿迁市 77 公顷土地一级开发项目；2012 年 4 月，滁州市人民政府与中新集团签订了《项目合作商务总协议》，由滁州市城市建设投资有限公司与中新集团合作开发苏滁现代科技园 36 平方公里土地一级开发项目；2013 年 9 月，常熟市海虞镇人民政府与中新集团签订了《关于海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，由常熟市海虞镇资产经营投资公司、常熟市海虞镇王市农村经济发展投资有限公司与中新集团合作开发海虞镇 1.66 平方公里新型城镇化项目；2013 年 10 月，张家港市人民政府、张家港

市乐余镇人民政府与中新集团签订了《关于新型城镇化示范区建设商务总协议》，由张家港市乐余城乡投资发展有限公司与中新集团合作开发乐余镇新型城镇化示范区建设项目。

**房地产开发与经营板块：**截至 2014 年 3 月 31 日，公司拥有的在建、拟建项目土地权益面积 791,353.44 平方米，权益规划建筑面积为 1,703,027.75 平方米。公司将以长三角为半径，向处于成长期的、具有经济基础和社会需求能力的中小城市扩张。在市场低迷时期适当增加土地储备，提高开发能力，根据市场波动情况制定适宜的开发策略和销售方案，加强成本控制能力。另外，公司将利用在高科技研发楼、工业厂房、和配套商业设施等工业和商业载体方面的优势，不断增加公司运营面积，稳步提升出租物业在公司房地产经营业务中的比重，同时根据房地产市场的周期波动和更好的投资机会则时出售持有项目获得现金，以增强抵御行业周期和经济波动的能力。

**市政公用业务板块：**公司将维持在市政工程业务、土方工程、基础设施 BT 建设等方面的优势，积极拓展周边业务，并向南通、宿迁等地扩展。2009 年 2 月，中新公用出资 51%，与中法水务投资（苏州）有限公司（其股东为全球 500 强企业法国燃气苏伊士集团）合资成立苏州工业园区中法环境技术有限公司，该公司在江苏省率先启动建设日处理 300 吨湿污泥的苏州工业园区污泥干化处置一期工程，该项目总投资为 2.16 亿元，已于 2011 年底竣工投产。2011 年 4 月，市政工程与苏州宿迁工业园区管理委员会签订《苏州宿迁工业园区基础设施开发 BT 项目合同》，由宿迁管委会作为特许人特许投资人市政工程设立项目公司投资开发总体建设面积为 1.85 平方公里的苏州宿迁工业园区基础设施，并在该项目建成竣工后由特许人进行回购。2011 年 9 月，中新公用分别与上海渊慧投资有限公司和苏州苏鑫资产管理有限公司签署苏州东吴热电有限公司股权转让协议，受让对方所持东吴热电 21.4% 和 10.48% 股权，本次股权转让完成后，中新公用对东吴热电的持股比例由 20% 上升至 51.88%，东吴热电成为中新公用的控股子公司。未来，公司将坚持和拓展在自来水、污水处理、燃气、发电供热等城市公用事业领域的战略投资，加强在水环境环保技术、水处理技术及节能技术等领域的投资，逐步提升公用事业的利润贡献率。



多元化服务板块：主要包括专业服务（工程代理和招商代理）、咨询服务、物业服务、酒店服务、商品销售等领域。由于公司招商代理业务的竞争优势，有力地推动了园区经济的发展，得到园区管委会的认可，2009年2月3日园区管委会与公司签订了《关于苏州工业园区的国际招商代理协议之补充协议》（协议主要内容见前表述）；此外，公司还取得了苏通科技产业园和苏滁现代产业园两大产业园区的招商代理权。发行人将依托二十年来积累的开发经验和管理资源，充分利用中新合作品牌优势，继续发挥全球的招商网络资源，积极参与到苏州工业园、苏通科技产业园及苏滁现代产业园的产业升级、区外项目的产业转移、招商代理、工程代理以及国际教育等多元化服务，为公司提供稳定的利润来源。

综上，今后几年，一方面发行人围绕“新型城镇化综合开发”的主营业务，加快“走出去”步伐，进一步推进苏州工业园、苏通科技产业园、苏宿园区、苏滁现代产业园、常熟海虞项目及张家港乐余项目；加快销售进度、加速周转率；同时抓住跨国公司重组与业务整合带来的机遇，将服务外包的招商代理作为工作重点之一，继续强化外资招商工作；进一步强化公司内部管理，降低管理成本，利用资本市场直接融资机会，有效降低财务资金成本。另一方面公司主营业务盈利水平的稳定很大程度上取决于当地区域土地、房地产及招商市场的成熟度，随着苏州工业园、苏通科技产业园、苏宿园区、苏滁现代产业园、常熟海虞项目及张家港乐余项目进一步的发展和成熟，入驻企业数量和人口的稳定增加，每年出让商住地和工业地的数量及比例会趋于规律，公司前期投入所产生的收益将逐渐显现，房地产开发及市政公用等板块的毛利率将逐渐提高，未来公司主营业务的盈利能力也将进一步的稳定和提升。

### （三）影响净利润的各个项目分析

#### 1、期间费用

报告期内公司的期间费用情况具体如下表所示：

单位：万元

类别	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	9,660.39	1.83%	9,829.41	1.77%	5,804.51	1.43%
管理费用	20,265.43	3.83%	21,692.46	3.91%	15,629.29	3.86%
财务费用	15,606.18	2.95%	24,128.03	4.35%	23,503.24	5.80%
合计	<b>45,532.00</b>	<b>8.62%</b>	<b>55,649.90</b>	<b>10.03%</b>	<b>44,937.04</b>	<b>11.10%</b>

报告期内公司期间费用占营业收入的比重整体呈下降趋势。2012年度公司期间费用占营业收入的比例为10.03%，较2011年度略有下降，主要是公司扩大业务规模、增加营业收入所致。2013年度公司期间费用占营业收入的比例为8.62%，较2012年度下降了1.41个百分点，主要是公司财务费用占营业收入的比例下降较快。

#### （1）销售费用

公司的销售费用主要包括营销广告费用、销售代理费用等，报告期内公司销售费用总额稳步增加，占营业收入的比例基本保持稳定，2012年度销售费用总额的增加主要是因为公司多个楼盘开始预售，销售力度的加大增加了广告费用及代理费用的支出。2013年度销售费用总额较2012年度略有减少，主要是2013年度公司新开盘项目减少，支付的销售佣金等相比2012年度减少。

#### （2）管理费用

报告期内，公司管理费用总额及占营业收入的比重整体较稳定，主要原因是公司在加大业务投入的同时提升管理效率和加强成本控制。

#### （3）财务费用

报告期内，公司财务费用的具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
利息支出	54,649.13	10.34%	57,192.38	10.31%	43,722.36	10.80%
减：利息资本化金额	25,447.85	4.82%	24,080.86	4.34%	17,685.26	4.37%

项目	2013 年度		2012 年度		2011 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
减：利息收入	14,575.82	2.76%	9,770.56	1.76%	2,891.32	0.71%
汇兑损益	-16.15	0.00%	27.36	0.00%	-87.02	-0.02%
其他	996.87	0.19%	759.71	0.14%	444.47	0.11%
<b>合计</b>	<b>15,606.18</b>	<b>2.95%</b>	<b>24,128.03</b>	<b>4.35%</b>	<b>23,503.24</b>	<b>5.80%</b>

2011-2013年，公司实际利息支出整体呈平稳增长态势。2012年度公司实际利息支出较2011年增加13,470.02万元，增幅为30.81%，主要是由于公司为满足日常运营和项目建设需要，适当增加了银行借款的规模。2013年度公司实际利息支出与2012年度相比基本持平。

对于利息资本化金额，2012年度较2011年度增加6,395.60万元，增幅为36.16%，以及2013年度较2012年度增加1,366.99万元，增幅为5.68%，主要原因是由于项目累计占用资金增加造成。

2012年度公司利息收入较2011年度增加6,879.24万元，增幅为237.93%，主要是由于苏州宿迁工业园区基础设施开发BT项目产生的利息收入3,368.39万元和中新苏通科技产业园综合管理办公室延迟支付苏通科技产业园土地一级开发项目工程款的资金占用费3,844.48万元所致。2013年度公司利息收入较2012年度增加4,805.26万元，增幅为49.18%，主要是由于中新苏通科技产业园综合管理办公室延迟支付苏通科技产业园土地一级开发项目工程款的资金占用费8,194.01万元所致。

## 2、投资收益构成及变动

报告期内，本公司投资收益变动情况如下：

单位：万元

类别	2013 年度	2012 年度	2011 年度
按成本法核算的长期股权投资收益	3,381.52	2,049.42	854.78
按权益法核算的长期股权投资收益	19,633.03	16,713.49	12,219.02
企业合并前持有被购买方股权账面价值大于购买日子公司公允价值产	-	-	-387.04

类别	2013 年度	2012 年度	2011 年度
生的损失			
处置长期股权投资损益	-	-0.11	828.01
委托贷款投资收益	375.76	378.25	-
<b>合 计</b>	<b>23,390.31</b>	<b>19,141.05</b>	<b>13,514.77</b>

本公司成本法核算的投资收益全部为收到参股公司的现金分红，权益法核算的投资收益全部为按持股比例享有的合营企业及联营企业的收益。

本公司控股子公司中新公用收购东吴热电股权，收购后持有东吴热电的股权比例由20%增加至51.88%，由此产生“企业合并前持有被购买方股权账面价值大于购买日子公司公允价值产生的损失”。

本公司报告期内处置长期股权投资收益主要包括2011年系处置创电科技40%股权取得的828.01万元收益。

2012年度和2013年度公司委托贷款取得的投资收益，主要系本公司控股子公司中新苏滁对其少数股东进行委托贷款产生的利息收入。

### 3、公司营业外收入和支出

#### （1）营业外收入

报告期内，本公司营业外收入如下：

单位：万元

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
政府补助	1,461.69	1,144.88	1,539.81
违约收入	246.14	568.97	208.39
非流动资产处置收益	19.91	0.31	5.68
企业取得子公司的投资成本小于购买日应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	393.73
其他	7.86	46.65	42.76
<b>合 计</b>	<b>1,735.60</b>	<b>1,760.81</b>	<b>2,190.37</b>

报告期内，本公司营业外收入的主要部分为政府补助。2011-2013年度，政府补助占本公司营业外收入的比例分别为70.30%、65.02%和84.22%。政府补助具体分析见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“五 非经常性损益”。

## （2）营业外支出

2011年、2012年和2013年，本公司营业外支出数额较小，对报告期内公司净利润影响较小。报告期内，本公司营业外支出如下：

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
非流动资产处置损失	6.82	71.46	14.84
公益性捐赠支出	102.45	14.17	26.10
其他	220.64	159.22	97.20
合计	<b>329.91</b>	<b>244.85</b>	<b>138.14</b>

## 4、报告期内营业税金及附加

公司报告期内营业税金及附加的情况如下：

单位：万元

税种	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业税	20,099.97	24,193.80	17,006.36
城建税	1,532.33	1,653.07	1,075.82
教育费附加	1,171.14	1,227.21	788.94
土地增值税	16,638.46	34,989.99	8,763.24
房产税	4,615.21	4,297.61	3,976.57
土地使用税	617.51	474.15	337.00
合 计	<b>44,674.62</b>	<b>66,835.83</b>	<b>31,947.93</b>

## 5、每股收益及净资产收益率

报告期内本公司每股收益与净资产收益率情况如下：

项 目	期 间	加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	2011 年度	19.22%	0.42	0.42
	2012 年度	18.16%	0.47	0.47
	2013 年度	13.30%	0.39	0.39

项 目	期 间	加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	2011 年度	18.68%	0.40	0.40
	2012 年度	17.46%	0.45	0.45
	2013 年度	12.26%	0.36	0.36

#### （四）公司与同行业可比上市公司费用及主要盈利指标对比分析

2013年，本公司与同行业可比上市公司期间费用及主要盈利指标对比情况如下：

公司名称	期间费用占营业收入比例(%)	销售费用占营业收入比例(%)	管理费用占营业收入比例(%)	财务费用占营业收入比例(%)	销售毛利率(%)	销售净利率(%)	净资产收益率(加权平均, %)
大港股份	11.04	0.13	2.56	8.35	22.14	1.79	5.93
张江高科	35.56	3.09	5.31	27.16	42.56	20.03	5.58
苏州高新	13.77	5.31	5.13	3.32	24.55	8.37	6.79
陆家嘴	11.83	2.55	3.94	5.33	58.81	34.68	11.69
空港股份	11.85	1.21	5.89	4.74	27.83	8.35	9.97
浦东金桥	14.82	1.58	4.64	8.60	68.33	31.51	9.59
南京高科	16.87	4.17	3.89	8.81	26.96	13.14	8.50
津滨发展	17.07	1.99	3.23	11.85	15.09	-20.12	-34.28
东湖高新	-	-	-	-	-	-	-
长春经开	22.82	1.27	9.25	12.30	20.97	1.23	0.34
外高桥	-	-	-	-	-	-	-
长春高新	51.79	36.37	15.21	0.21	81.23	20.55	26.50
金融街	5.50	1.93	2.48	1.08	37.53	17.70	13.79
华夏幸福	10.16	4.15	5.46	0.55	33.81	12.76	44.30
中位数	14.30	2.27	4.89	6.84	30.82	12.95	9.05
平均值	18.59	5.31	5.58	7.69	38.32	12.50	9.06
<b>中新集团</b>	<b>8.62</b>	<b>1.83</b>	<b>3.83</b>	<b>2.95</b>	<b>32.45</b>	<b>10.06</b>	<b>13.30</b>

注：截至本招股说明书签署之日，东湖高新和外高桥尚未披露 2013 年年报。

数据来源：同行业可比上市公司数据来自 WIND 资讯

公司2013年度期间费用占营业收入的总体比例低于同行业可比上市公司平

均水平。其中销售费用占营业收入的比例、管理费用占营业收入的比例及财务费用占营业收入的比例，均低于同行业可比上市公司平均水平。

2013年度公司综合销售毛利率和销售净利率均高于同行业可比上市公司平均水平。公司加权平均的净资产收益率亦高于同行业可比上市公司平均水平。由此可见，与同行业可比上市公司相比，本公司其综合盈利能力优于同行业可比上市公司平均水平。

### 三、现金流量分析

公司2011-2013年度的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动现金流入	646,651.92	560,515.68	535,010.73
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	538,819.27	485,263.07	442,665.28
经营活动现金流出	568,715.93	451,897.15	604,359.88
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	382,511.86	268,282.94	418,799.37
经营活动产生的现金流量净额	77,935.99	108,618.53	-69,349.15
投资活动产生的现金流量净额	-41,340.50	-35,480.58	7,313.10
筹资活动产生的现金流量净额	-31,873.61	-10,139.28	44,951.23
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-62.48	-37.48	-0.83
现金及现金等价物净增加/(减少)额	4,659.40	62,961.19	-17,085.65

#### 1、经营活动现金流量分析

2011 年度、2012 年度及 2013 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-69,349.15 万元、108,618.53 万元及 77,935.99 万元。

2011 年度公司经营活动产生的现金流量净额为-69,349.15 万元，公司经营活动产生现金流量净额为负且增幅较大的原因是：公司房地产开发项目当年新拍买土地较多且大量项目处于建设期，导致净现金流出较大，如当期新增月亮湾酒店和办公楼项目和胜浦 49898 号地块（苏地 2010-B-76）项目等开发项目，此外子公司市政工程当期开始发展 BT 项目，项目前期需要垫付较多工程款也导致公司现金流出较大。

2012 年度公司经营活动产生的现金流量净额为 108,618.53 万元，主要是由

于公司全年加大了楼盘的销售力度，以及减少新拍买土地，从而减少预付土地款。

2013年度公司经营活动产生的现金流量净额为77,935.99万元，主要是由于公司加快房地产开发项目和苏宿园区、苏滁产业园等土地一级开发项目的建设进度所致。

## 2、投资活动现金流量分析

2011年度、2012年度及2013年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为7,313.10万元、-35,480.58万元及-41,340.50万元。

2011年度公司投资活动现金流量净额为7,313.10万元，主要原因是污泥干化一期工程和集中供热供冷中心等工程竣工，公司减少固定资产投资，同时，公司取得蓝天热电、清源水务等子公司现金分红。

2012年度公司投资活动现金流量净额为-35,480.58万元，主要原因是公司增加园区综合污水处理厂等固定资产投资，以及增资蓝天热电等长期股权投资。

2013年度公司投资活动现金流量净额为-41,340.50万元，主要原因是中新苏滁增加对其少数股东的委托贷款。

## 3、筹资活动现金流量分析

2011年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为44,951.23万元，相比2010年度减少71,256.83万元，主要是由于归还借款所致。2012年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为-10,139.28万元，主要是由于归还借款所致。2013年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为-31,873.61万元，主要是由于支付借款利息所致。

总体而言，公司报告期内现金流量情况与公司主营业务的现金结算特点相匹配，与公司坚持“走出去”、继续加快扩张的现状相一致。

## 四、资本性支出分析

### （一）报告期内资本性支出项目

报告期内，本公司当年资本性支出超过5,000万元的项目包括：

2011年度，公司资本性支出超过5,000万元的项目包括中新宿迁股权投资款8,000万元，月亮湾综合体项目37,452万元，领袖天地6,971万元，胜浦49898号地块（苏地2010-B-76）36,055万元，荣域花园7,872万元，澳韵花园6,237万元，甲



江南二期9,379万元，中新科技城29号地块项目13,021万元，中新科技城30号地块8,017万元，滨江花苑54,040万元，金锦苑8,922万元，苏通产业园土地一级开发业务19,966万元，吴江20110205地块21,654万元。

2012年度，公司资本性支出超过5,000万元的项目包括：于2012年4月出资17,920万元与安徽滁州市建设投资有限公司合资新建了中新苏滁（滁州）开发有限公司，本公司持股56%；于2012年6月对蓝天热电增资6,900万元。

2013年度，公司资本性支出超过5,000万元的项目包括：苏通产业园土地一级开发业务37,158万元，苏滁产业园土地一级开发业务29,232万元，苏宿园区土地一级开发业务11,731万元，吴中地块36,001万元，园区污水综合处理厂14,871万元，生态大厦11,540万元，公积金大厦11,006万元，月亮湾办公楼11,847万元，月亮湾酒店式公寓5,524万元，东方维罗纳南区二期6,464万元，悦湖二期7,440万元，水巷邻里7,099万元，美庐项目7,854万元，湖东商务大厦6,092万元，胜浦地块6,020万元，江南十二府13,337万元，望亭项目24,007万元，金锦苑三期6,370万元，滨江花苑7,542万元。

## （二）未来年度可预见的重大资本性支出

公司未来年度可预见的重大资本性支出主要为项目开发建设支出，包括公司拟建项目、募集资金投向，以及在建项目的继续投入。具体的项目情况及资金投入预算请见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“八 主要开发项目”。

## 五、或有事项和重大期后事项对发行人的影响

公司截至2013年12月31日的或有事项、承诺事项以及资产负债表日后事项见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“十 期后事项、或有事项、承诺事项和其他重要事项”。上述事项不会对公司财务状况、盈利能力及持续经营产生重大影响。

## 六、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

本公司管理层认为，充分利用中新两国合作的的优势，借鉴和推广新加坡园区开发的经验，国内领先的新型城镇化综合开发运营能力，以及强大的全球招商能

力，始终是公司的核心竞争力；持有充足的土地开发储备和开发项目，是公司利润的源泉；“立足园区、服务江苏、面向全国”的发展战略，是公司持续盈利能力的保证。

国家进一步加强开发区行业的管理，实施扶优限劣的方针政策，大力扶持优势开发区，并且就开发区土地管理进行进一步规范，与此同时，在国家持续加强房地产宏观调控的背景下，园区的土地和房地产业务、招商引资业务受到一定影响，因此，宏观政策的变动将影响公司未来的经营业绩。

面对上述情况，本公司目前一方面将继续加大对本地区新型城镇化的综合开发运营力度，巩固现有的主营业务，充分发挥四大核心业务的协同效应，使公司特有的新型城镇化综合开发模式能够充分熨平经济周期波动、地产行业周期及各主要业务领域政策的变化对公司经营的影响；另一方面，本公司将积极实施“走出去”战略，将苏州工业园区、苏通科技产业园、宿迁项目、滁州项目的综合开发模式复制到其他区域，并最终将其推广到全国。第三，公司围绕主营业务早已战略性地涉足商业及工业物业的出租、出售、物业管理，加大向行业价值链的下游环节扩展，纵向完善开发价值链，以提高公司快速发展过程中的抗风险能力。另外，长三角区域经济进一步的发展也会成为拉动公司业务发展的重要因素。

公司募集资金到位后，将进一步增大资产规模，改善资产负债结构，降低资金成本和财务风险，提高综合竞争力和抗风险能力；以及随着公司自身业务的不断发展和募集项目的逐步投入，公司的整体盈利能力和水平将进一步得到提高。

## 第十二节 业务发展目标

### 一、公司整体经营目标及主要业务计划

#### （一）公司经营理念

公司认为企业价值观的塑造是企业经营之道的关键。在公司二十年来的发展过程中，始终把打造“坚持主业突出、前景良好、管理规范、文化优秀，具有核心竞争力的中国新型城镇化领军企业”视为最根本的价值观念和经营理念，并将“拓展员工成长空间，满足客户发展需求，回报股东投资利益，推进城镇综合开发建设，促进中新互利合作”作为自己肩负的使命，贯穿于企业发展的整个过程，并以此为指导思想，在城镇化综合开发与运营、企业战略与管理等各个方面不断地细化落实。

#### （二）公司总体发展战略

公司基于二十年综合开发与运营方面积累的专业优势以及对中国区域城镇化综合开发与运营未来发展趋势的判断，树立了“立足园区、服务江苏、面向全国”的发展战略，并将深入推进“集团化、市场化、品牌化”的经营策略。

公司的战略定位为打造中国知名的“新型城镇化领军企业”，围绕着此战略定位，公司将构建起以城市综合开发为主业，房产开发和市政公用为支撑的发展格局。基于此定位，公司将积极实施“走出去”战略，在巩固现有的土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用等核心业务基础上，推动规划设计、基础设施建设、配套设施、市政公用、招商引资、软件升级、房地产二级开发等各种业务的整合。公司将秉承规划引领、产业先行、产城融合、以人为本的开发理念，不断拓展新型城镇化项目，并将新型城镇化的综合开发模式复制到其他区域，并最终推广到全国。

### 二、公司主要业务计划及实施保障

#### （一）主要业务计划

##### 1、市场开发和业务拓展计划

未来三至五年，公司将内涵式发展和外延式扩张并举，一方面进一步加大对本地的开发运营力度，同时加快区域外的发展速度，重点完成目前已投入的土地一级开发、房地产开发及市政公用建设项目，具体发展计划如下：

土地一级开发方面，公司将稳步推进南通苏通科技产业园、宿迁项目和苏滁现代产业园项目、海虞项目、乐余项目等现有项目的开发运营，努力做到开发一个区域就形成一个示范，开发一个区域就树立一座丰碑；另一方面，公司将以长三角地区为重点，继续拓展新的项目，未来2~3年将选择在符合公司战略定位的城市，实施综合开发运营，把公司在苏州工业园的宝贵经验推广到全国更多区域、更广领域，打造更多苏州工业园区的“升级版”，进一步提高公司的市场占有率，提升知名度和美誉度。

房地产开发与经营方面，公司主要以长三角为中心，适当增加土地储备，提高开发能力。同时加大持有型物业的运营管理，增强抗御行业周期和经济波动的能力。

市政公用业务方面，将巩固传统领域，推进绿色发展。坚持和拓展在自来水、污水处理、燃气、发电供热等城市公用事业领域的战略投资。同时大力推进绿色发展，在能源服务、环境技术、热电业务等方面开拓市场，向清洁技术、公用事业增值服务方向延伸，加强在水环境环保技术、水处理技术及节能技术等领域的投资，专注打造市政公用的生态环保专业品牌，逐步提升公用事业的利润贡献率。另一方面，公司也将充分利用土地一级开发联动效应，跟随公司新型城镇综合开发战略，到新的城市进行布点，并在一级开发的基础上，积极延伸产业链，进入混凝土、沥青等产业链上游领域，维持市政公用收入的稳定与增长。

## 2、技术开发与创新计划

区域规划设计：公司基于前瞻性的开发理念，凭借二十年来在区域规划方面积累的丰富经验，继续加大对计算机数值模拟等技术的研发投入，合理规划土地使用指标，达到减少城市噪音、热岛效应，提高水体流动性，增加区域绿量，建设生态型城区的目标。

建筑节能：公司将继续加大在建筑节能环保方面的研发，进一步巩固公司在区域能源规划、屋顶绿化技术、太阳能中央热水系统、光伏发电系统、可再生能源等技术领域的领先优势，在节能、节水、节电、节材上下功夫，提供高舒适度、低能源消耗、通风良好、光照充足的产品。

## 3、筹资计划

公司将根据未来业务拓展的需要，综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部环境等多种因素，不断拓展新的融资渠道，优化资本结构，降低筹资成本。公司将

次股票公开发行为契机，积极利用国内外资本市场的直接融资平台，适时通过股票、公司债、企业债、可转债、资产证券化、REITS、境外人民币债券等多种金融工具进行融资，为未来业务发展奠定坚实基础。

#### 4、收购兼并及对外拓展计划

本公司在具体的业务拓展过程中，将在充分论证的基础上，根据市场情况和公司发展的需要，凭借公司在品牌文化、专业经验等方面的优势，进行横向或纵向收购兼并，以此作为市场开发计划实施的补充手段。

### （二）业务计划实施保障

1、强化“专业化分工、精细化管理”的集团管控模式，进一步突出集团总部作为决策中心的职能，实现在战略、投融资、人才、品牌、绩效管理等方面的统一管控，合理调配资源，实现最优配置。同时，健全信息披露制度，优化投资决策流程，构建合理的投资、营运平台，提升管理效率，以适应公司上市和未来发展对投资、决策和管理的要求。

2、在立足苏州工业园区的同时，积极实施“走出去”计划，充分利用中新品牌的影响力和辐射带动力，在园区内外储备充足的综合开发项目，并以此带动房地产开发与经营、市政公用、多元化服务等共同发展。

3、继续加强公司人才梯队建设，重视人才的引进和储备，尤其是创新型人才和复合型人才，通过专业培训和素质培训，提高员工的知识更新速度，用理论和实践练就一支有实力、有活力、有创造力的团队，为公司进一步发展打好人才基础。

### 三、业务发展计划所依据的条件及主要困难

#### （一）发展计划所依据的假设条件

- 1、国民经济保持增长态势，政治、法律、社会环境处于正常发展状态；
- 2、国家对高新产业的扶持政策无重大变化；
- 3、国家土地一级开发政策无重大变化；
- 4、本公司执行的财政税收政策无重大改变；
- 5、本次股票发行与上市工作进展顺利，募集资金全部到位，募集资金投资项目如期实施；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成重大不利影响。

## （二）实施发展计划所面临的主要困难

1、公司必须在立足于苏州工业园区的同时积极寻找适合自身发展战略的新开发项目，为可持续性发展提供保障。

2、本公司的主营业务拓展计划建立在与拟投资项目所属地区政府充分协商的基础上，土地开发项目的质量直接影响到开发的收益。

3、随着公司市场的拓展和规模的扩张，对高素质人才的需要较为迫切，如果人力资源的规划以及对激励机制的创新不能跟上公司发展的速度，也将影响业务发展规划的实施。

4、公司在发展扩张中面临较大规模的资金需求，因此，能否及时地通过多渠道获得融资将对公司的“走出去”发展战略产生较大的影响。

## 四、业务计划与现有业务的关系

上述业务发展规划，是对公司现有业务的扩大和再发展。现有业务是公司未来几年发展规划的基础，发展规划与现有业务密切相关并具有很强的连贯性。

本公司多年来一直持续稳定健康发展，作为国内领先的新型城镇化综合发展商，公司在新型城镇化综合开发运营方面具有的规划、建设、招商等专业经验、中新合作品牌优势、苏州工业园区成功经验、互利共赢的合作模式、综合性人力资源等，以及公司上市后的综合影响，将为公司立足园区、服务江苏、面向全国、奠定坚实的基础，也为公司的业务计划成功实施提供了重要的保证。

## 第十三节 募集资金运用

### 一、本次募集资金运用概况

#### （一）募集资金总量

经本公司第二届董事会第三十次会议审议并经 2014 年第二次临时股东大会批准，本次发行募集资金扣除发行费用后，将投资于以下项目：

项 目	投资总额（万元）	募投资金（万元）
斜塘项目（基础设施改造）	265,701.7	136,200

#### （二）募集资金超过或不足的安排

公司拟投入募集资金人民币 13.62 亿元，若本次发行实际募集资金不足，则不足部分由公司自行筹措资金解决。本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后以募集资金置换先期投入的自筹资金。

#### （三）募集资金投资项目的立项、环保批文

项 目	核准批文	环保批文	规划意见	用地预审意见
斜塘项目（基础设施改造）	苏园管核字[2014]19号	001925300	20140563	苏园国土[2014]50号

### 二、项目背景以及必要性分析

#### （一）项目背景

##### 1、新型城镇化是未来发展的方向

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高。党的十八大要求坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，并将新型城镇化确定为未来 10~20 年中国经济增长的重要引擎；2013 年中央经济会议再次将城镇化时间进行了细化，提出三个“1 亿人”目标。2012 年，我国城镇人口已达到 7.1 亿，城镇化率提高到 52.6%。但是与经济发展阶段相比，我国的城镇化依然滞后于工业化。因此，加快推进城镇化将

是扩大内需最雄厚的潜力所在，也是经济结构调整的重要内容之一。

## 2、苏州及苏州工业园区城镇化建设

苏州在 2008 年被确定为国家首批、江苏省唯一的城乡一体化发展综合配套改革试点城市。近年来，苏州始终把城镇化建设摆在重要的战略地位，作为加快城镇化进程、缩小城乡差别、实现城乡一体化和全面建设新农村的重要举措。

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府的合作项目，在中新合作双方的共同努力下，已经成为具有国际竞争力的高科技工业园区和现代化、国际化、信息化的创新型、生态型新城区。近年来，苏州工业园区提出了“退二进三、优二进三”战略，即引导占地较多的第二产业往外退，着重引进第三产业，以及优化第二产业结构，提高三产服务业的比重。斜塘项目的实施正是苏州工业园区城镇化建设“退二进三”的典范。

## 3、城镇化建设的同时，重视与历史文化保护的结合

本项目座落于苏州工业园区南部的斜塘地区。斜塘作为历史文化古镇，在 760 多年前已水陆通达、河街并行，至清初已是商铺林立的著名街市。因此，在完善基础设施条件的基础上，促进公共服务发展的同时，也需要积极挖掘、保护原有的历史文化和遗迹，做到与历史文化保护相结合，对中新集团将是极大的挑战和机遇。未来斜塘项目的成功开发将成为苏南地区新型城镇化发展的新样板。

## 4、中新集团抓住发展机遇，开发斜塘项目

斜塘项目的实施范围与斜塘老街只有一街之隔，但项目范围内现有的工业布局与斜塘老街、星塘街以东地块的发展不一致，不符合园区的产业发展方向，同时项目范围内基础设施条件、公共服务不能满足“一体化”、“均等化”的新型城镇化发展要求。苏州工业园区希望借鉴新加坡经验，推进斜塘项目“退二进三”改造。

为进一步拓展开发业务，抢抓新型城镇化战略机遇，中新集团正积极拓展“退二进三”类土地一级开发业务，丰富业务类型。因此，中新集团与园区管委会签订《斜塘项目商务总协议》，负责项目范围内基础设施建设。

## （二）项目必要性

### 1、公司拓展业务的需要

中新集团定位为“中国新型城镇化领军企业”，打造了以城市规划、产业招商为先导，土地开发、房地产开发等多项业务并举的新型城镇化综合开发业务模式，已先后成功开发了中新生态科技城项目、苏通科技产业园项目、海虞和乐余新型城镇化项目，



在行业内形成了较高的品牌形象。为进一步拓展开发业务，抢抓新型城镇化战略机遇，丰富公司的产品类型，中新集团正需要开发“退二进三”类土地一级开发业务。因此，本项目建设是公司拓展业务的需要。

## 2、公司配合园区发展的需要

中新集团作为苏州工业园区开发主体和中新合作载体，为支撑苏州工业园区产业化发展的需要，中新集团需利用积累的开发建设经验和自身的竞争优势，深度开发苏州工业园区，支持和配合园区优化产业结构、实施“退二进三”等。

## 3、促进产业转移和产业联动

经过二十年的发展，苏州工业园区内的部分工业企业已达到一定的产能规模，亟需进一步扩大发展。但由于园区可供土地指标的减少，以及园区产业优化升级的需要，工业企业的发展受到了一定的限制。中新集团抓住时机、顺应园区产业转移和产业联动的发展趋势，充分利用公司在南通、滁州、宿迁等合作区域内的工业用地优势，承接本项目内的拆迁企业，促进各合作区内的产业联动。

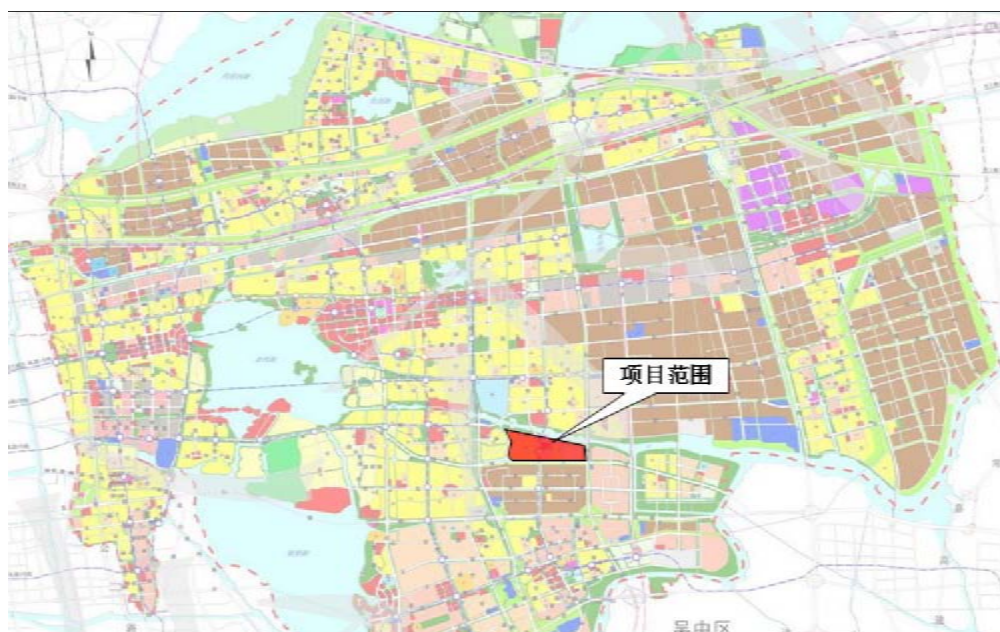
# 三、项目基本情况

## （一）募集资金项目投资概况

### 1、建设范围

项目建设范围位于苏州工业园区斜塘片区，为星华街以西、金鸡湖大道以北、栅头港以东、淞江路南侧。用地东西向长，南北向短，呈梯形，总规划面积 66.5 公顷。项目场址位置见下图（红色框线为项目拟建场址地块）。

项目区域位置图 13-1



项目土地利用规划图 13-2



## 2、建设内容

根据中新集团与苏州工业园区管委会签署的《关于斜塘项目合作开发的商务总协议》，斜塘项目建设内容主要包括合作区范围内的土地平整、道路、桥梁、河道驳岸、给排水、供电、绿化及拆迁等多个分项工程。

1) 道路桥梁工程：项目拟建道路 8 条，总长 4,147 米，总面积 122,404 平方米；拟建跨河道桥梁 6 座，桥梁总面积 6,798 平方米。

2) 河道驳岸工程：项目范围内拟改造河道驳岸总长 650 米。

3) 给排水工程：项目铺设给水管道的 3,498 米，雨水管线总长 6,340 米，污水管线总长 2,778 米，污水提升泵站 1 座。

4) 供电工程及电信管沟：项目拟建开闭所 2 座，电缆通道 3,677 米，通信排管工程量为 3,987 米。

5) 燃气工程：项目拟敷设燃气管线 2,503 米。

6) 绿化工程：项目绿化总面积 16,643 平方米。

7) 拆迁工程及土地平整：项目共涉及拆迁企事业单位 20 家，涉及土地面积 788.69 亩，房屋建筑面积 35.53 万平方米。

### 3、土地利用规划

#### 1) 居住用地与居住人口

规划居住用地 54.13 公顷，占规划建设用地的 40.64%，其中二类居住用地 51.73 公顷，幼儿园用地 2.40 公顷。规划区域内可容纳人口容量约 2.57 万人。

#### 2) 商业服务业设施用地

规划商业服务设施用地共 12.55 公顷，占规划建设用地的 9.42%。沿星塘街东侧建设片区级商业中心，面积 6.16 公顷，该区包括大型综合卖场、酒店和商办等物业类型，承载片区级商业服务中心功能，服务于周边社区；沿金堰路、规划二路西北侧设置社区邻里中心，面积 3.52 公顷，为本片区居民服务；沿斜塘河设两片多层商业街，面积共计 2.87 公顷，并结合道观玉皇宫，形成具有传统商业氛围的商业区。

#### 3) 公用设施规划

规划公共管理与公共设施用地 6.25 公顷，占规划建设用地的 4.69%。

#### 4) 绿地

规划绿地 22.58 公顷，占规划建设用地的 16.95%。

## （二）募投项目投资方案及融资方案

### 1、投资方案

斜塘项目建设期 6 年。经估算，项目总投资 265,701.7 万元，其中建设投资 228,157.0 万元，建设期借款利息 37,544.7 万元。

单位（万元）	时间						合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
项目总投资	24,420.50	69,607.00	93,328.50	50,771.00	15,330.00	12,244.70	265,701.70
建设投资	23,889.90	66,980.40	87,106.00	41,404.50	4,850.00	3,926.20	228,157.00
建设期借款利息	530.60	2,626.60	6,222.50	9,366.50	10,480.00	8,318.50	37,544.70

## 2、融资方案

在项目总投资中，项目资本金 105,701.7 万元，占项目总投资的比例为 39.8%，由建设单位自有资金及滚动投入构成，其中自有资金 61,356.0 万元，滚动投入 44,345.7 万元；债务资金 160,000.0 万元，占项目总投资的比例为 60.2%，债务资金全部为长期借款。

## 四、募集资金运用效益分析

### （一）项目测算基本假设及依据

1、项目营业收入参照《斜塘项目合作商务总协议》土地出让分成收益。财务测算按计算期第 4 年开始出让，共分 5 年完成项目范围内可出让开发土地面积 46.62 公顷（约合 699.34 亩）的出让。项目住宅用地出让暂按楼面价 6,400 元/平方米估算，商业用地（邻里中心）暂按楼面价 1,020 元/平方米估算。项目土地出让分成收益按《斜塘项目合作商务总协议》约定算法估算。

2、参照《关于纳税人投资政府土地改造项目有关营业税问题的公告》(国家税务总局公告 2013 年第 15 号)文件，本项目免收营业税。

3、长期借款的年利率按 6.55% 估算。

4、企业所得税按 25% 估算，盈余公积金按税后利润的 15% 提取。

5、项目税前财务基准收益率  $i_c$  取值 8%，项目税后财务基准收益率  $i_c$  取值 6%。取值主要根据项目性质，同时参照国家发展和改革委员会、建设部 2006 年发布《中国部分行业建设项目全部投资税前财务基准收益率取值表》、建设部 2008 年发布《城市基础设施项目全部投资税前财务基准收益率》及国家发改委、住房城乡建设部 2013 年发布的《建设项目财务基准收益率取值表》综合选择市政、城市基础设施的专家调查结果确定。

6、斜塘项目计算期 8 年，其中：第 1~3 年为建设期，计算期第 4~6 年为建设经营期，计算期第 7~8 年为经营期。

### （二）土地收入估算

项目范围内可出让开发土地面积为 46.62 公顷（约合 699.34 亩），其中居住用地 43.10 公顷（约合 646.57 亩），商业服务设施用地 3.52 公顷（约合 52.77 亩）。

根据《斜塘项目合作商务总协议》以及周边可比项目的历史成交价格估算，居住用地楼面价预计为 6,400 元/平方米，商业用地楼面价预计为 1,020 元/平方米，预计实现收入 460,561.45 万元。

出让时间	出让土地面积（亩）	预计收入（万元）
第 4 年	75.95	54,506.64
第 5 年	82.68	59,341.50
第 6 年	155.61	104,302.31
第 7 年	141.46	70,994.49
第 8 年	243.65	171,416.51
<b>总计</b>	<b>699.34</b>	<b>460,561.45</b>

### （三）投资成本估算

#### 1、投资估算的主要构成

根据可行性研究报告，本项目建设投资为 228,157 万元，建设投资费用主要包括工程费用、拆迁补偿费用。

序号	费用名称	金额（万元）	所占比例（%）
1	工程费用	20,303.80	8.90
2	工程建设其他费用	206,838.00	90.70
	拆迁补偿费	205,061.60	89.90
	其他支出	1,776.40	0.80
3	预备费	1,015.20	0.40
	<b>建设投资（合计）</b>	<b>228,157.00</b>	<b>100.00</b>

#### 2、工程费用

工程费用主要包括建筑工程费、设备购置费以及安装工程费，具体费用预计如下：

	费用名称	金额（万元）
1	其中：建筑工程费	19,388.2
2	设备购置费	768.4
3	安装工程费	147.2
<b>合计</b>	<b>工程费用</b>	<b>20,303.8</b>

#### 3、拆迁费用

根据《斜塘项目合作商务总协议》，园区管委会负责合作区域红线内土地征收、房屋拆迁、安置等工作，所涉及的补偿等相关费用由中新集团承担。项目拆迁成本由房屋

及附属设施补偿、土地补偿、搬迁及停业停产补助等组成，预计拆迁价款总计为205,061.6万元。

#### （四）主要财务测算指标

据测算，斜塘项目计算期内年均营业收入为92,112.3万元，年均利润总额为37,909.5万元；所得税前、所得税后项目投资财务内部收益率分别为20.97%和16.50%，项目投资财务净现值分别为94,229.84万元（ $i_c=8\%$ ）和80,511.51万元（ $i_c=6\%$ ），项目投资回收期（含建设期）分别为6.11年和6.83年；资本金财务内部收益率为30.11%，总投资收益率为14.54%，项目资本金净利润率为26.90%。财务预测结果表明斜塘项目具有一定的盈利能力。

### 五、募集资金运用对主要财务状况及经营成果的影响

1、本次发行完成后，本公司的净资产预计将有较大幅度的提高。由于净资产的大幅增加以及募集资金投资项目需要一定的建设期，因此，短期内公司的净资产收益率和每股收益将会降低、摊薄。但由于本次募集资金投资项目具有较高的投资回报率，随着募集资金投资项目效益的逐步体现，公司净资产收益率及每股收益将逐步上升。

2、本次发行完成后，公司资产负债率将有大幅度下降，这将大大增强本公司的偿债能力，从而进一步拓宽贷款融资的空间。

3、根据公司募集资金投资项目可行性分析，本次拟投资的项目具有较好的收益水平，并将逐步在2017~2022年体现效益，这为公司未来若干年的收益奠定了坚实的基础。公司的综合竞争能力和盈利能力将得到较大幅度的提升。

### 六、项目的组织实施保障

#### 1、完整的产业价值链

公司业务贯穿城镇化开发运营的全过程，从前期整体规划和招商，到基础设施建设、土地开发，再到后续的公用事业服务、房地产开发与运营，乃至教育、物业管理等多元化服务，完整的产业价值链优势使公司拥有独立开发城市的综合能力。

#### 2、拥有十多年开发运营经验的管理团队

公司作为苏州工业园区的开发主体与苏州工业园区共同成长，培养了一支拥有丰富开发运营经验的管理团队。经过多年内部培养和外部引进，公司的管理团队老中青相

结合、多元化的人才构成，形成了良好的人才梯度，保证了公司的稳定发展。

### **3、完善的全球招商网络**

借助新加坡在招商方面的经验和资源，公司已经建立起完善的全球招商网络。每年在全球各地举行的招商推介说明会和其他招商活动，给公司积累了大量客户资源，为将来发展打下了坚实的基础。

### **4、中新合作的平台**

作为中新两国政府间重要合作项目的开发主体，公司的发展一直以来得到了中新两国政府的支持和帮助，中新合作平台基础为公司的发展提供了充足的动力。

### **5、公司与外部合作单位建立了良好的合作关系**

在多年的开发过程中，公司已经与国内外高水平的设计、施工、监理等单位建立了良好的合作关系。良好的外部合作环境为项目的顺利实施提供了有利的外部条件。

## 第十四节 股利分配政策

### 一、股利分配的一般政策

根据《公司章程》，本公司实行同股同利的分配政策，按股东持有本公司股份的比例进行分配。公司可以采取现金和/或股票方式分配股利。在向股东分配股利时，本公司将按国家有关规定代扣代缴应缴税金。公司股东大会对利润分配方案做出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

根据《公司章程》所规定的利润分配政策，公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

### 二、最近三年股利实际分配情况

#### （一）2011 年度

2012 年 3 月 5 日，中新集团 2011 年度股东大会审议通过了《中新集团 2011 年度利润分配建议方案》，按照 2011 年合并报表中归属母公司净利润 56,126 万元不低于 10% 的比例向股东实施利润分配，总计现金分红 5,600 万元（按本次发行前前 13.49 亿股本计，每股分红 0.0415 元）。

#### （二）2012 年度

2013 年 3 月 22 日中新集团 2012 年度股东大会审议通过了《中新集团 2012 年度利



利润分配建议方案》，按照 2012 年合并报表中归属母公司净利润 63,128 万元不低于 10% 的比例向股东实施利润分配，总计现金分红 6,300 万元（按本次发行前 13.49 亿股本计，每股分红 0.0467 元）。

### （三）2013 年度

2014 年 3 月 11 日，中新集团 2013 年度股东大会审议通过了《中新集团 2013 年度利润分配建议方案》，按照合并报表中归属母公司净利润 53,176 万元不低于 10% 的比例向股东实施利润分配，总计现金分红 5,320 万元（按本次发行前 13.49 亿股本计算，每股分红 0.0394 元）。

## 三、本次发行完成前滚存利润的分配情况

根据本公司 2008 年第三次临时股东大会决议，公司在股票发行前的利润分配遵循如下方式处理：公司截至首次公开发行人民币普通股（A 股）完成前滚存的未分配利润由发行完成后的新老股东按持股比例享有。

## 四、本次发行后的股利分配政策

根据证监会 2013 年 11 月 30 日发布的《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》等相关规定，本公司对 2012 年度股东大会审议通过的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司章程（草案）》第一百五十七条“公司的利润分配政策”进行了修订，并于 2014 年 3 月 11 日召开 2013 年度股东大会审议通过。根据《公司章程（草案）》，公司本次发行后的股利分配政策为：

### 1、利润分配原则

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

### 2、利润分配方式

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

### 3、采取股票方式分配股利的条件

（1）公司经营情况良好；

（2）因公司股票价格与公司股本规模不匹配或者公司有重大投资计划或重大现金支出、公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，以股票方式分配股利有利于公司和股东整体利益；

（3）公司的现金分红符合有关法律法规及本章程的规定。

#### **4、现金分红的条件**

（1）公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

（3）公司在下一会计年度无重大投资计划或重大现金支出等特殊状况发生；

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

#### **5、现金分红的比例**

公司以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十，且在任何一个连续年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

## **五、上市后三年股东回报规划**

根据证监会 2013 年 11 月 30 日发布的《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》、2012 年 5 月发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等相关规定，本公司在 2012 年度股东大会审议通过的《中新集团利润分配政策及未来三年股东回报规划议案》基础上拟定了公司上市后三年适用的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司股东分红回报规划》，并于 2014 年 3 月 11 日召开 2013 年度股东大会审议通过。本公司上市后三年的股东回报规划如下：

#### **1、利润分配形式、间隔期限**

公司将采取现金、股票、或者现金和股票相结合的方式分配股利，公司将积极采取并优先采用现金分红的利润分配方式。在具备利润分配的条件下，公司每年度进行一次利润分配。经董事会和股东大会审议决定，公司可以进行中期利润分配。

#### **2、现金分红的具体条件及比例**

公司进行现金分红的具体条件为：

（1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后剩余的税后利润）为正值；

（2）审计机构对公司该年度财务报告出具无保留意见的审计报告；

（3）公司在下一会计年度无重大投资计划或重大现金支出等特殊情形发生。

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

公司董事会在制定利润分配预案时，应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程（草案）》规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

上市后三年内，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之十，且上市后三个连续会计年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

### 3、股票股利的具体条件

公司可根据需要采取股票股利的方式进行利润分配。公司采取股票方式分配股利的条件为：

（1）公司经营情况良好；

（2）因公司股票价格与公司股本规模不匹配或者公司有重大投资计划或重大现金支出、公司具有成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，以股票方式分配股利有利于公司和股东整体利益；

（3）公司的现金分红符合有关法律法规及公司章程的规定。

### 4、利润分配方案的决策程序

公司董事会在制订利润分配方案尤其是现金分红方案时应当听取各方的意见，尤

其是应当充分听取独立董事和中小股东的意见，其中，独立董事应当就利润分配方案是否符合有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定发表意见，公司应当通过电话、传真、邮件或者投资者交流平台等多种渠道充分听取中小股东的意见和诉求。

公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征求中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司董事会、独立董事、符合相关规定条件的股东可在审议利润分配方案的股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权，其中，独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。公司应当严格执行有关法律、法规、规范性文件及公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。

#### **5、既定利润分配政策的调整**

在遇到自然灾害等不可抗力事件或者因公司外部经营环境发生较大变化等特殊情况出现，并已经或即将对公司生产经营造成重大不利影响的，公司经详细论证后可以对既定利润分配政策作出调整。公司对既定利润分配政策（尤其是现金分红政策）作出调整时，应详细论证调整利润分配政策的必要性、可行性，充分听取独立董事意见，并通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流。调整后的利润分配政策应符合有关法律、法规的规定，经董事会审议通过后需经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

公司在有关法律、法规、规范性文件允许或公司章程规定的特殊情况下无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见，公司当年的利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过，且公司在将该利润分配议案提交股东大会审议时应为投资者提供网络投票便利条件。

#### **6、未分配利润的使用安排**

公司留存未分配利润将用于公司的未来发展，逐步扩大生产经营规模，优化财务结构，促进公司的快速发展，最终实现股东利益最大化。

#### **7、生效及其他**

本分红回报规划经董事会、股东大会审议通过，并自公司上市后自动生效。

公司上市后，将至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划，以确保各时段的股东分红回报计划符合有关法律、法规、规范性文件的规定。

如本分红回报规划与有关法律法规规定或者中国证监会、上海证券交易所等监管机构的相关要求不一致的，公司应及时按照有关法律法规的规定或监管机构的要求对本分红回报规划予以修订，并提交董事会、股东大会审议。

## 第十五节 其他重要事项

### 一、信息披露制度相关安排

发行人为完善信息披露制度，按照中国证监会的有关规定，建立了信息披露制度。制度规定发行人须严格按照法律、法规和《公司章程》规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。发行人信息披露体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。

公司负责信息披露和投资者关系的部门是证券部，主管负责人为唐筱卫，咨询电话：0512-66609915，传真：0512-66609850，Email：ipo-office@cssd.com.cn。

### 二、重要合同

#### （一）合作协议

##### 1、关于苏州工业园区建设工程项目管理委托总协议

根据“[2003]第 48 号”《会议纪要》，园区管委会同意在自 2004 年起承担中新有限开发的苏州工业园区内基础设施建设项目的全部开发资金，并按工程投资总额的 3% 确认中新有限工程项目管理的有偿收入，该政策的有效期限暂定为 5 年，2006 年 10 月 16 日双方签署《苏州工业园区合作开发谅解备忘录》，明确了该项合作有效期至 2010 年 12 月 31 日。

为了进一步明确上述工程项目委托管理合作事宜，中新有限与地产公司于 2007 年 12 月 18 日签订《关于苏州工业园区建设工程项目管理委托总协议》，协议的主要内容为：地产公司同意自 2004 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日止，委托发行人管理地产公司在苏州工业园区投资新建和续建路桥、河道、雨水管道、景观及绿化工程等建设工程项目，建设工程项目所需的全部开发资金由地产公司承担，地产公司将按照建设工程项目货币工作量的 3% 向发行人支付建设工程项目管理费。

由于上述协议于 2010 年 12 月 31 日到期，中新集团与地产公司又新签署一份《关于苏州工业园区建设工程项目管理委托总协议》，协议主要内容为：自 2011 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止，在苏州工业园区投资新建和续建路桥、河道、雨水管道、景观及绿化工程等建设工程项目，建设工程项目所需的全部开发资金由地产公司承担，地产公司将按照建设工程项目货币工作量的 3% 向发行人支付建设工程项目管理费。

## 2、关于苏州工业园区的国际招商代理协议及委托服务协议

根据“[2003]第 48 号”《会议纪要》，园区管委会授权中新有限代表管委会行使招商的职能，自 2004 年起，按中新有限当年对外招商注册资本的 2%确认为中新有限招商工作的有偿收入，该政策的有效期限暂定为 5 年。2006 年 10 月 16 日双方签署《苏州工业园区合作开发谅解备忘录》，明确了 2%招商代理收入的具体条款，并确定该项合作的到期日为 2010 年 12 月 31 日。

为了进一步明确上述招商代理合作事宜，中新有限与园区管委会于 2007 年 12 月 18 日签订《关于苏州工业园区的国际招商代理协议》，协议的主要内容为：园区管委会同意自 2004 年 1 月 1 日起至 2005 年 12 月 31 日止，委托发行人对外推介苏州工业园区并进行国际招商代理工作，园区管委会或其指定的第三方自 2004 年 1 月 1 日起至 2005 年 12 月 31 日止按照园区经发局每年统计的由发行人引进的内外资项目注册资本（包括增资项目）的 2%向发行人支付报酬，自 2006 年 1 月 1 日起至 2010 年 12 月 31 日止按照园区经发局每年统计的由发行人引进的内外资项目到账资本金（包括增资项目）的 2%向发行人支付报酬。

2009 年 2 月 3 日，中新集团与园区管委会签订《关于苏州工业园区国际招商代理协议之补充协议》，协议约定合同履行期限延长至 2013 年 12 月 31 日，并且委托期限届满后，就苏州工业园区国际招商代理事宜，中新集团享有同等条件下与园区管委会进行合作的优先权。

2013 年 12 月 12 日，中新集团与园区管委会签订《苏州工业园区招商代理协议》，协议约定自 2014 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日，中新集团有权进行苏州工业园的招商代理工作，按照园区经发局每年统计的由发行人引进的内外资项目到账资本金（包括增资项目）的 2%向发行人支付报酬。

2013 年 12 月 12 日，中新集团与园区管委会签订《苏州工业园区落户客户的委托服务协议》，协议约定自 2014 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日园区管理委员会委托中新集团为苏州工业园区落户客户的服务代理人，中新集团为落户苏州工业园区的客商提供各种服务工作，园区管理委员会按每年 1,170 万元人民币的固定标准向中新集团支付客户服务代理费。

## 3、中新科技城项目合作开发协议

2006 年 4 月 6 日，发行人与园区管委会签订《关于中新科技城项目合作开发协议》，2008 年 1 月 5 日，双方签订了《中新科技城项目合作开发补充协议》，根据前述协议的

约定，园区管委会委托中新有限对中新科技城总面积为 399.01 公顷的土地进行开发，园区管委会或其指定的职能部门将中新有限所开发的中新科技城范围内商业、住宅用地（以宗地为单位）出让所得价款的 78% 支付给公司，将工业用地（以宗地为单位）出让所得价款扣除相应税金和规费后的余额支付给中新有限，上述协议事宜至 2016 年截止。

#### **4、宿迁市土地一级开发项目合作开发协议**

2008 年 7 月，发行人与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员签署《宿迁市土地开发项目合作开发谅解备忘录》；2011 年 1 月 25 日，发行人与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《关于宿迁市土地一级开发项目合作开发协议》，合同主要内容为：（1）合作项目的总面积为 105 公顷；（2）中新集团根据苏州宿迁工业园区管理委员会经批准的城市设计规划实施开发；（3）宿迁市人民政府负责合作项目区域内土地征用、征收和拆迁工作；（4）项目建设期暂定为三年，项目运营期暂定为 6 年，项目分期开发。

#### **5、南通市人民政府、中新集团、南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司合作项目商务协议**

2008 年 11 月 28 日，中新集团与南通经济技术开发区管理委员会和苏州工业园区管理委员会签订《苏州工业园区、南通经济开发区、中新集团合作开发意向书》。2009 年 4 月 25 日，南通市人民政府、中新集团、南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司四方签订了《关于苏州南通合作项目商务协议》，该协议约定：在苏通科技产业园内，按照“政府支持、强强联合、跨江联动、互利共赢”的方针，结合南通实际情况借鉴苏州工业园区开发建设的经验，力争在基础设施、公共环境建设、招商引资和管理服务等方面达到国内一流水平。此外，协议还对开发模式、合作区域的管理、相关规划、基础设施的建设和运营、政策支持以及环境保护等事项作出了约定。

2011 年 4 月 11 日，中新集团与中新苏通、苏通科技产业园综合管理办公室签订《关于苏通科技产业园基础设施代建事项的合作备忘录》，将中新集团的工程管理职能转入中新苏通。

#### **6、滁州市人民政府、中新集团项目合作商务总协议**

鉴于 2011 年 12 月 27 日，中新集团与滁州市人民政府签署《项目合作框架协议》，双方就项目合作事宜进一步协商，2012 年 4 月 16 日，滁州市人民政府与中新集团签订了《项目合作商务总协议》，该协议主要内容为：在滁州市东南，包括苏滁现代产业园和上海路清流河桥上游部分区域建成一个融产业、商贸、金融、居住于一体的生态示范



区，高新产业集聚区，现代化商务新区，国际产业转移的承接区，安徽产业升级的示范区，东部田园都市样板区，成为滁州市新型的经济文化中心。2012年4月16日，中新集团与滁州市苏滁现代产业园管理委员会（筹）签署《项目合作商务总协议之补充协议》，对招商引资事宜作出补充约定。

#### **7、苏通科技产业园综合管理办公室与中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司关于苏通科技产业园约 2.5km<sup>2</sup>特定区域土地一级开发项目补充协议**

鉴于2009年4月25日，南通市人民政府、中新集团、南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司四方签订了《关于苏州南通合作项目商务协议》和南通市政府（2010）请字1245号文件，2012年11月23日，苏通科技产业园区综合管理办公室与中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司签订《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》，该协议主要内容为：中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司在苏通科技产业园区范围内选择了约2.6平方公里地块，采用净收益分成的方式进行土地一级开发，打造一个国内一流水平的新城示范区。

#### **8、苏州宿迁工业园区管理委员会、中新集团及宿迁市人民政府关于宿迁市 77 公顷土地一级开发项目合作开发协议**

2011年10月18日，发行人与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会签订《关于宿迁市 77 公顷土地一级开发项目合作开发协议》，该合同主要内容为：（1）合作项目的总面积为 77 公顷；（2）中新集团根据苏州宿迁工业园区管理委员会经批准的城市设计规划实施开发；（3）宿迁市人民政府负责合作项目区域内土地征用、征收和拆迁工作；（4）项目建设期暂定为三年，项目运营期暂定为 6 年，项目分期开发。

#### **9、张家港市人民政府、张家港市乐余镇人民政府与中新集团关于新型城镇化示范区建设商务总协议**

2013年10月17日，中新集团与张家港市乐余镇人民政府、张家港市人民政府签订《新型城镇化示范区建设商务总协议》，该合同主要内容为：（1）由中新乐余对合作项目进行开发；（2）中新乐余和张家港市乐余镇人民政府共同出资并负责乐余镇基础设施项目建设，工程总造价约 2 亿元，工程期限自 2013 年 7 月至 2015 年 12 月。

#### **10、常熟市海虞镇人民政府与中新集团关于海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议**

2013年9月26日，常熟市海虞镇人民政府与中新集团签订《海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，该合同主要内容为：（1）双方合资成立的中新海虞为合作区

域的唯一开发主体，项目总规划面积为 1.66 平方公里，开发时间 6-7 年；（2）常熟市海虞镇人民政府负责合作项目区域范围内土地征地相关事务，并承担全部相关费用；（3）常熟市海虞镇人民政府负责合作区域范围内企事业单位、农（居）民拆迁和补偿等工作，所涉及费用由中新海虞支付。

#### **11、苏州三星电子液晶显示科技有限公司和中新环技关于废水处理项目框架协议**

2013 年 12 月 20 日，苏州三星液晶与中新环技签订《废水处理项目框架协议》，该合同内容为：苏州三星液晶委托中新环技对其所排放的废水进行处理，并支付废水处理费。2014 年 4 月 8 日，苏州三星液晶与中新环技签订《苏州三星液晶工业废水处理服务合同》，合同约定服务期限为 5 年。

#### **12、苏州工业园区管理委员会与中新集团关于斜塘项目合作开发商务总协议**

2014 年 3 月 13 日，园区管委会与中新集团签订《斜塘项目合作开发商务总协议》，该合同主要内容为：园区管委会委托中新集团对位于园区斜塘片区面积约为 66.5 公顷的土地进行开发的具体协议内容见本招股说明书第十三节“募集资金运用”。

## （二）土地出让合同

序号	合同性质	项目名称	土地出让/转让方	土地受让方	签约时间	签约金额	土地面积 (平方米)	合同编号
1	土地转让	湖左岸	中新股份	中新置地	2001.6.22	1,969.70 万美元	164,141.91	1R019
2	土地出让	德怡花园	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2004.11.24	17,000 万元	64,525.54	苏工业园让（2004）号
3	土地出让	青年公社 1 期	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2003.6.25	1136.67 万美元	227,333.18	苏工业园让（2003）67 号
4	土地出让	青年公社 2 期	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2006.8.31	10,610 万元	100,360.02	苏工业园让（2006）63 号
5	土地出让	顺达商业广场	苏州市国土资源局	中新置地	2004.9.10	5399.95 万元	19,999.80	苏地让合（2004）第 153 号
6	土地出让	湖滨楼	苏州工业园区土地管理局	中新置地	2002.11.10	5,200 万元	12,490.87	苏工业园让（2002）字第 158 号
7	土地出让	现代工业坊一期	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2005.8.30	206.04 万美元	122,640.06	苏工业园让（2005）052 号
8	土地出让	现代工业坊二期	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2005.8.30	109.13 万美元	64,955.55	苏工业园让（2005）053 号
9	土地出让	大世-英提尔	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2006.12.31	52.91 万美元	31,496.49	苏工业园让（2006）117 号
10	土地出让	中新科技城标准厂房	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2006.12.31	808.95 万元	45,963.09	苏工业园让（2006）126 号
11	土地出让	中新科技城研发楼	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2006.12.31	946.57 万元	53,782.48	苏工业园让（2006）125 号
12	土地出让	中新科技城综合服务楼	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2006.12.31	1,073.51 万元	60,994.77	苏工业园让（2006）127 号
13	土地出让	出口加工区物流仓库	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2005.6.30	21.71 万美元	12,920.14	苏工业园让（2005）037 号
14	土地出让	龙运路厂房	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2005.9.9	40.60 万美元	24,163.92	苏工业园让（2005）054 号

序号	合同性质	项目名称	土地出让/转让方	土地受让方	签约时间	签约金额	土地面积 (平方米)	合同编号
15	土地置换	大湖城邦及豪生酒店公寓、水云居	苏州工业园区土地储备中心	中新股份	2003.10.24		208,452.33	苏园储 2003-11
16	土地出让	国际学校	中华人民共和国江苏省苏州工业园区国土房产局	中新股份	2004.10.18	235.72 万美元	140,309.36	苏工园让（2004）90 号
17	土地出让	美特达厂房	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2007.4.29	1,343.91 万元	39,997.43	苏工园让（2007）014 号
18	土地出让	和乔丽晶	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2002.6.19	8,432 万元	30,858.25	苏工园让（2002）字 188 号
19	土地转让	三星厂房一期、二期	中新股份	中新置地	2003.7.15	78.84 万美元	168,549.17	110230
20	土地出让	出口加工区 B 区厂房	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2005.6.1	187.08 万美元	111,356.18	苏工国让（2005）034 号
21	土地出让	唯亭厂房	苏州工业园区唯亭招商中心	华园建设	2004.12.24	504 万元	26,406	无合同编号
22	土地出让	金邻苑	苏州市国土资源局	华园地产	2005.10.11	9,924.33 万元	36,756.77	苏地让合（2005）第 86 号及补充协议
23	土地出让	金雅苑	苏州市国土资源局	华园地产	2007.8.31	8200 万元	34,210.39	苏地让合（2007）第 059 号
24	土地出让	甲江南	江苏省张家港市国土资源局	中新置地	2007.7.15	41,245.14 万元	140,289.6	张土让合（2007）第 111 号及补充协议
25	土地出让	新唯花园	苏州市国土资源局	中新置地	2004.5.21	8200 万元	38,008.85	苏地让合（2004）第 070 号
26	土地出让	荣域花园	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2006.8.31	27,520 万元	104,668.12	苏工园让(2006)61 号
27	土地出让	水巷邻里	苏州工业园区国土房产局	和顺商业	2006.9	29,976 万元	77,964.65	苏工园让（2006）51 号及补充协议
28	土地出让	星虹国际	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2007.10.19	6,905 万元	5329.60	苏工园让（2007）36 号
29	土地出让	澳韵花园	中华人民共和国江苏省苏州工业园区国土房产局	中新置地	2006.4.26	34,100 万元	119,901.83	苏工园让（2006）32 号
30	土地出让	汀兰家园	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2004.10.15	151.56 万美元	90,215.33	苏工园让（2004）89 号

序号	合同性质	项目名称	土地出让/转让方	土地受让方	签约时间	签约金额	土地面积 (平方米)	合同编号
31	土地出让	基美厂房	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2006.12.30	60.19 万美元	35,826.70	苏工园让（2006）146 号
32	土地出让	304 地块住宅小区	苏州市国土资源局	华园地产	2008.1.14	11,600 万元	33,713.29	苏地让合（2008）第 016 号
33	土地出让	中新科技城 28 号地块	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2006.12.18	14,300 万元	79,421.49	苏工园让（2006）97 号及补充协议
34	土地出让	人才公寓	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2008.7.21	3,584 万元	20,679.77	苏工园让(2008)C15 号
35	土地出让	服务外包产业园二期	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2008.7.21	8,137 万元	136,921.88	苏工园让（2008）C16 号
36	土地出让	中新科技城 29 号地块	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2006.12.18	28,100 万元	156,177.08	苏工园让（2006）98 号及补充协议
37	土地出让	中新科技城 30 号地块	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2006.12.18	22,000 万元	122,069.18	苏工园让（2006）99 号及补充协议
38	土地出让	中新科技城标准厂房	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2008.7.31	2,114 万元	62,550.87	3206032008CR0002
39	土地出让	三星厂房	苏州工业园区国土房产局	中新股份	2008.6.30	6,438 万元	191,468.44	苏工园国让(2008)34 号
40	土地出让	C13 地块	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2008.7.8	7,379 万元	6,837.82	苏工园让(2008)C13 号
41	土地出让	悦湖	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2008.7.8	34,666 万元	61,787.62	苏工园让(2008)C14 号
42	土地出让	苏地 2008-B-22 号地块	苏州市国土资源局	华园地产、恒升置业	2008.11.6	24,608 万元	105,840.98	3205012008CR0060 及补充协议
43	土地出让	苏地 2008-B-25 号地块	苏州市国土资源局	华园东方	2008.11.6	10,545 万元	29,291.74	3205012008CR0052
44	土地出让	月亮湾商业街	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2009.1.5	5,305 万元	15,510.09	3205032009CR0005
45	土地出让	月亮湾酒店式公寓	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2009.1.5	7,088 万元	19,051.54	3205032009CR0003

序号	合同性质	项目名称	土地出让/转让方	土地受让方	签约时间	签约金额	土地面积 (平方米)	合同编号
46	土地出让	苏地2009-B-67号地块	苏州市国土资源局	中新置地	2009.11.19	41,000 万元	52,288.25	3205032009CR0072
47	土地出让	张地2007-A04地块	张家港市国土资源局	张家港置地	2010.6.7	48,895 万元	59,158.80	3205822010CR0059
48	土地出让	DK20100078号地块	苏州工业园区国土房产局	中新集团	2010.7.20	8,713 万元	14,520.37	3205032010CR0062
49	土地出让	DK20100061号地块	苏州工业园区国土房产局	中新集团	2010.7.20	14,846 万元	24,742.01	3205032010CR0063
50	土地出让	DK20090256号地块	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2010.3.4	5,980 万元	9,610.67	3205032010CR0018
51	土地出让	57468号宗地	苏州工业园区国土房产局	中新集团	2010.11.10	42,012 万元	23,546.04	3205032010CR0099
52	土地出让	57467号宗地	苏州工业园区国土房产局	中新集团	2010.11.10	22,988 万元	12,883.74	3205032010CR0098
53	土地出让	浦湾公馆	苏州市国土资源局	中新置地	2011.1.21	35,000 万元	48,105.71	3205032011CR0012
54	土地出让	卓锦兰香	吴江市国土资源局	中新置地	2011.7.18	21,019 万元	40,656.6	3205842011CR0191
55	土地出让	DK20100035号地块	苏州工业园区国土房产局	中新集团	2010.5.6	17,060 万元	31,588.96	3205032010CR0039
56	土地出让	DK20100036号地块	苏州工业园区国土房产局	中新集团	2010.5.6	6,900 万元	10,025.64	3205032010CR0040
57	土地出让	新兴产业坊	苏州工业园区国土房产局	中新集团	2010.10.13	4028 万元	119,736.5	3205032010CR0081
58	土地出让	科技城35024	苏州工业园区国土房产局	中新置地	2011.10.18	12,281 万元	28,232.09	3205032011CR0075
59	土地出让	R10045	南通市国土资源局	滨江地产	2010.12.10	19,395.48 万元	118,217.94	3206012010CR0123
60	土地出让	DK20100216号地块	苏州工业园区国土房产局	中新集团	2010.10.13	1,330 万元	39,569.70	3205032010CR0082
61	土地出让	苏地2012-G-129	苏州市国土资源局	中新置地	2013.02.21	36,000 万元	12,735.4	3205012013CR0053
62	土地出让	苏地2013-G-42	苏州市国土资源局	华园地产	2013.07.31	24,000 万元	70,986.3	3205012014CR0155

序号	合同性质	项目名称	土地出让/转让方	土地受让方	签约时间	签约金额	土地面积 (平方米)	合同编号
63	土地出让	苏地2013-G-120	苏州市国土资源局	中新置地	2014.02.24	52,000万元	41,200	3205012014CR0055

注：上述项目除苏地 2013-G-120 外，均已缴纳土地款完毕。

### （三）工程合同

截至 2014 年 3 月 31 日，本公司正在执行的合同金额在 8,000 万元以上的重大工程合同如下：

序号	项目名称	合同编号	发包人	承包人	签约日期	开工日期	竣工日期	签约金额（万元）
1	中新生态大厦土建工程	B3-515	中新集团	苏州二建建筑集团有限公司	2011.05.25	2011.05.25	2013.05.13	15,634.01
2	月亮湾 B-05（DK20100288 号地块）土建工程	月亮湾-520	中新集团	上海建工一建集团有限公司	2013.01.10	2013.01.01	2015.12.25	31,727.61
3	公积金大厦土建总承包工程	GJJDS-013	中新集团	浙江宝业建设集团有限公司	2012.01.18	2012.02.10	2013.08.22	11,557.12
4	中新生态大厦机电安装工程	B3-517	中新集团	苏州二建建筑集团有限公司	2011.08.04	2011.08.04	2013.05.13	8,648.14
5	月亮湾 B-05（DK2010288）地块幕墙工程	月亮湾-530	中新集团	柯利达光电幕墙有限公司	2013.09.16	2014.08.15	2015.07.15	11,846.14
6	月亮湾 DK20100289 号地块（B-06 项目）土建及机电安装工程	月亮湾-617	中新集团	江苏南通二建集团有限公司	2013.09.10	2013.09.12	2015.12.30	24,636.12
7	月亮湾 B-05 地块机电安装工程	月亮湾-523	中新集团	宜兴市工业设备安装有限公司	2013.06.06	2013.05.31	2015.07.19	10,938.42

序号	项目名称	合同编号	发包人	承包人	签约日期	开工日期	竣工日期	签约金额（万元）
8	胜浦 DK20100403 地块总包工程	GSLAND-HY-01	中新置地	苏州工业园区斜塘建设工程有限公司	2012.11	2013.02.20	2014.06.03	14,058.21
9	美庐项目 DK20050666 地块土建一标段总包工程	-	中新置地	锦宸集团有限公司	2011.07	2011.07.15	2013.10.15	8,764.22
10	中新科技城 241A (30 号) 地块二期土建、水电总包一标段工程	-	中新置地	南通新华建筑集团有限公司	2012.11	2012.11.20	2013.12.25	15,240
11	置地大厦、宁波银行苏州大楼总包工程	-	中新置地、宁波银行股份有限公司	苏州二建建筑集团有限公司	2011.12	-	-	8,217.90
12	R10045 地块一期建筑安装总承包工程	GC2012-003	滨江地产	南通市中房建设工程有限公司	2012.06	2012.08.01	2013.09.24	9,743.97
13	苏通滨江花苑 R10045 地块二期建筑安装总承包工程	GC2013-034-001	滨江地产	南通中房建设工程有限公司	2013.10.	2013.10.9	2014.11.8	9,570.29
14	苏州宿迁工业园区基础设施开发 BT 项目合同	SZ-2011019	中新公用、市政公用	苏州宿迁工业园区管委会	2011.04.28	2012.06.30	2013.12.31	43,000
15	B22 地块三期住宅小区建筑安装总承包工程	-	-	苏州中正建设工程有限公司	2011.12.15	2012.03.01	2013.09.20	13,092.67
16	滁州市南谯区示范区清流东路及九洲路路网工程道路建设项目	SC-6H-2012-007	中新苏滁	滁州市市政工程有限公司	2012.07.28	2012.03.20	2013.03.15	9,610.79
17	苏州工业园区污水综合处理厂一期土建工程	-	中新环技	常州市市政建设工程有限公司	2011.07.11	2011.5.30	2012.03.08	19,303.26
18	吴江 20110205 地块住宅楼工程总包一标段	-	吴江置地	苏州二建建筑集团有限公司	2013.02	2013.01.24	2014.06.07	10,483.08



序号	项目名称	合同编号	发包人	承包人	签约日期	开工日期	竣工日期	签约金额（万元）
19	商品用房张地 2007-A04 号地块二期土建、安装工程	ZJG20110200712	张家港置地	江苏苏兴建设工程有限公司	2013.10.20	2013.10.20	2015.09.30	18,197.06
20	南通 220KV 东方变电站移址新建工程	CSSTD-2013-240	中新苏通	南通送变电工程有限公司	2013.03.06	2013.01.20	2014.02.23	30,000.00

#### （四）借款合同

截至 2014 年 3 月 31 日，本公司重大银行借款合同如下：

序号	借款合同号	借款人	贷款银行	贷款（万元）	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
1	园中贷字(2006)第 070 号	中新集团	中行园区支行	9,800	2006.6.22-2014.6.20	抵押	中新集团	园中抵保字(2006)第 011 号	园区钟南街东 84015 号地块苏工园 园用 2004-0149 国有土地使用权 140309.36 平方米及地上建筑物 48080 平方米
2	3210201000005398 号	中新集团	农业银行园区支行	7,900	2010.2.26-2016.10.20	抵押	中新集团	32902201000009319	土地使用权及在建工程，苏工园园用(2008)第 01091 号
3	89042010280079 号	中新集团	浦发银行苏州支行	10,000	2010.8.4-2018.7.14	抵押	中新集团	ZD890420130000003	人才公寓项目土地使用权及上附建筑
4	3250502011MR00005000	中新集团	交行苏州分行	2,000	2011.08.29-2014.08.28	无	-	-	-
5	3250502011MR00006300	中新集团	交行苏州分行	1,200	2011.09.22-2014.09.22	无	-	-	-
6	32010120110013243	中新集团	农行苏州工业园区支行	2,000	2011.09.27-2014.09.26	信用	-	-	-
7	32010120110022273	中新集团	农行苏州工业园区支行	3,000	2011.10.20-2014.09.26	无	-	-	-
8	32010120110024862	中新集团	农行苏州工业园区支行	3,000	2011.11.17-2014.09.26	无	-	-	-

序号	贷款合同号	借款人	贷款银行	贷款（万元）	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
9	32010120110027466	中新集团	农行苏州工业园区支行	2,000	2011.12.16 -2014.09.26	无	-	-	-
10	32010120110027892	中新集团	农行苏州工业园区支行	2,000	2011.12.22 -2014.09.26	无	-	-	-
11	2011 苏银贷字第 YQ000528 号	中新集团	中信银行苏州分行	19,000	2011.12.28 -2014.10.15	信用	-	-	-
12	2011 苏银贷字第 YQ000532 号	中新集团	中信银行苏州分行	1,000	2011.12.29 -2014.10.15	信用	-	-	-
13	2011 苏银贷字第 YQ000533 号	中新集团	中信银行苏州分行	1,000	2011.12.29 -2014.10.15	信用	-	-	-
14	89042011280277	中新集团	浦发银行苏州分行	14,000	2011.11.18 -2016.11.01	抵押	中新集团	ZD8904201100000017	产证编号为苏工园国用（2010）第 00286 号土地使用权
15	32010120120010690	中新集团	农行苏州工业园区支行	3,500	2012.05.29 -2015.05.25	无	-	-	-
16	32010120120010928	中新集团	农行苏州工业园区支行	500	2012.05.31 -2015.05.25	无	-	-	-
17	32010120120011998	中新集团	农行苏州工业园区支行	5,000	2012.06.14 -2015.05.25	无	-	-	-
18	2012 苏银贷字第 YQ000534 号	中新集团	中信银行苏州分行	2,000	2012.01.17 -2014.10.15	信用	-	-	-
19	2012 苏银贷字第 YQ000551 号	中新集团	中信银行苏州分行	1,000	2012.02.01 -2014.10.15	信用	-	-	-
20	2012 苏银贷字第 YQ000566 号	中新集团	中信银行苏州分行	1,500	2012.02.23 -2014.10.15	信用	-	-	-
21	2012 苏银贷字第 YQ000578 号	中新集团	中信银行苏州分行	2,000	2012.03.14 -2014.10.15	信用	-	-	-
22	2012 苏银贷字第 YQ000602 号	中新集团	中信银行苏州分行	2,500	2012.05.03 -2014.10.15	信用	-	-	-
23	2012 年苏机构三借字第 0004 号	中新集团	民生银行苏州分行	16,500	2012.03.09 -2014.09.08	无	-	-	-
24	2012 年苏机构三借字第 0015 号	中新集团	民生银行苏州分行	3,300	2012.10.15 -2014.09.08	无	-	-	-
25	苏光园贷（2012）061	中新集团	光大银行苏州分行	6,000	2012.07.13 -2015.07.13	信用	-	-	-

序号	借款合同号	借款人	贷款银行	贷款（万元）	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
26	89042012280321	中新集团	浦发银行苏州分行	15,000	2012.08.24-2015.08.24	-	-	-	-
27	借 2011 年 127325 第 049 号	中新集团	建行苏州工业园区支行	30,000	2011.12.20-2014.11.27	抵押	中新集团	抵 2011 年 127325 第 049 号	产证编号为苏工园工园（2010）第 00154 号土地使用权及在建工程
28	借 2012 年 127020 第 048 号	中新集团	建行苏州分行	70,000	2012.10.15-2020.10.14	抵押	中新集团	抵 2012 年 127020 第 048 号	产证编号为苏工园国用（2011）第 00154 号土地使用权
29	3250502011MR00007300	中新集团	交行苏州分行	1,000	2011.10.24-2014.12.15	抵押	中新集团	3250502011AF00007300	产证编号为苏工园国用(2011)第 00162 号土地使用权
30	3250502012MR00000800	中新集团	交行苏州分行	1,500	2012.03.09-2014.12.31	抵押	中新集团	3250502011AF00007300	产证编号为苏工园国用(2011)第 00162 号土地使用权
31	3250502012MR00000900	中新集团	交行苏州分行	800	2012.03.13-2014.12.12	抵押	中新集团	3250502011AF00007300	产证编号为苏工园国用(2011)第 00162 号土地使用权
32	3250502012MR00002800	中新集团	交行苏州分行	1,000	2012.05.10-2014.12.10	抵押	中新集团	3250502011AF00007300	产证编号为苏工园国用(2011)第 00162 号土地使用权
33	3250502012MR00005900	中新集团	交行苏州分行	1,000	2012.09.19-2014.12.19	抵押	中新集团	3250502011AF00007300	产证编号为苏工园国用(2011)第 00162 号土地使用权
34	NJ020410120130053	中新集团	华夏银行苏州分行	10,000	2013.07.16-2014.07.15	质押	中新集团	NJ020410120130053-31	应收账款质押
35	XYQ-2013-1349-0003	中新集团	中国建设银行苏州园区支行	3,000	2013.05.08-2014.05.07	-	-	-	-
36	11020203-2014 年（园区）字 0069 号	中新集团	工商银行园区支行	40,000	自 2014.3.20 起 5.9 年	抵押	中新集团	11020203-2014 年园区（抵）字 0039 号	苏房权证园区字第 00349462 号、苏房权证园区字第 00280686 号房产权及苏工园国用（2010）第 00183 号、苏工园国用（2009）第 00130 号土地使用权
						质押	中新集团	11020203-2014 年园区（质）字 20140325 号	苏州工业园区唯亭镇展业路 16 号及 18 号房产 5.9 年（2014 年起）经营收入
37	JK031713000576	中新集团	江苏银行园区支行	10,000	2013.12.04-2014.07.10	-	-	-	-
38	JK031714000216	中新集团	江苏银行园区支行	5,000	2014.3.18-2015.3.17	信用	-	-	-
39	2013 年洪银苏分流借字第（0199）	中新集团	南昌银行苏州分行	10,000	2013.09.24-2014.09.20	-	-	-	-

序号	借款合同号	借款人	贷款银行	贷款（万元）	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
40	2013 年洪银苏分流借字第（0164）	中新集团	南昌银行 苏州分行	10,000	2013.06.28-2014.06.27	-	-	-	-
41	2013 年洪银苏分流借字第（0123）	中新集团	南昌银行 苏州分行	2,000	2013.05.08-2014.05.07	-	-	-	-
42	2013 年洪银苏分流借字第（0101）号	中新集团	南昌银行 苏州分行	5,000	2013.04.11-2014.04.10	-	-	-	-
43	JK031714000202	中新集团	江苏银行园区支行	5,000	2014.2.28-2015.2.27	信用	-	-	-
44	JK03171400186	中新集团	江苏银行园区支行	5,000	2014.2.20-2015.2.10	信用	-	-	-
45	-	中新集团	星展银行	30,000	2014.01.10-2015.01.09	抵押	中新集团	-	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1701 室、1801 室、1901 室
46	308131050001	中新集团	上海银行苏州分行	10,000	2014.1.14-2015.1.10	信用	-	-	-
47	2013 年苏（机构三）流借字第 0509 号	中新集团	民生银行苏州分行	3,000	2013.06.26-2014.06.26	-	-	-	-
48	2013 年洪银苏分流借字第（0229）	中新集团	南昌银行 苏州分行	5,000	2013.11.11-2014.09.20	-	-	-	-
49	2013 苏招银借字第 6611130809	中新集团	招商银行苏州工业园区支行	5,000	2013.08.14-2015.08.13	-	-	-	-
50	2013 苏招银借字第 2566039168	中新集团	招商银行苏州工业园区支行	5,000	2013.06.13-2015.06.12	-	-	-	-
51	6611131113	中新集团	招商银行苏州工业园区支行	2,000	2013.11.14-2016.11.13	-	-	-	-
52	平银沪新天地贷字 20130521 第 001 号	中新集团	平安银行 上海分行	14,500	2013.05.24-2014.05.23	-	-	-	-
53	GRS13040	中新集团	厦门国际银行 上海分行	50,000	2013.08.16-2015.08.16	-	-	-	-
54	A04YW220113082109447	中新集团	南京银行 苏州分行	30,000	2013.08.13-2014.08.13	-	-	-	-
55	1305-60819777X-03	中新集团	华一银行	20,000	2013.05.29-2016.05.31	-	-	-	-
56	11007S113020	中新集团	兴业银行 苏州分行	25,000	2013.03.29-2016.03.27	抵押	中新集团	11007S113020B001	中新生态大厦

序号	借款合同号	借款人	贷款银行	贷款（万元）	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
57	2013年苏（机构三）贸融资字第0001号	中新集团	民生银行苏州分行	30,000	2012.03.02-2015.03.02	-	-	-	-
58	3250502013MR0005200	中新集团	交通银行苏州分行	10,900	2013.11.18-2023.11.10	抵押	中新集团	3250502013AF00005200	新国际学校土地使用权及房屋所有权
59	2009年园中贷字030号	中新置地	中行园区支行	45,000	2009.2.20-2019.2.20	抵押	中新置地	2009年园中抵保字010号	苏房权证园区字第20040083号、苏房权证园区字第00041597号房屋所有权证项下的房产以及苏工园国用（2002）字第053号、苏工园国用（2002）字第067号土地使用证项下的土地使用权
60	借2010年127325第042号	中新置地	建行园区支行	35,000	2010.4.16-2014.4.15	抵押	中新置地	抵2010年127325第042号	土地使用权及在建工程，苏工园国用（2009）第00165号、苏工园国用（2009）第00164号
61	36600（12）D项贷001号	中新置地	广发银行苏州分行	20,000	2012.12.26-2014.11.11	抵押	中新置地	36600（12）D项贷额抵001号	苏工园用（2011）第00182号土地使用权
62	11007S112008	中新置地	兴业银行苏州分行	12,500	2012.03.07-2014.09.06	抵押	中新置地	11007S112008B001	苏工园用（2010）第00271号土地使用权
63	11007S112015	中新置地	兴业银行苏州分行	20,000	2012.04.20-2015.04.19	抵押	中新置地	11007S112015B001	苏工园用（2010）第00157号土地使用权
64	3250502013MR00002600	中新置地	交通银行苏州分行	500	2013.07.06-2016.07.15	抵押	中新置地	3250502013AF00003900	苏工园国用（2012）第00130号
65	32010420130000537	中新置地	农业银行园区支行	35,000	2013.6.18-2023.6.17	抵押	中新置地	32100220130065054	青年公寓1期土地及房产
66	2013年园中贷字092号	中新置地	中国银行园区支行	40,000	2014.1.2-2024.1.2	抵押	中新置地	2013年园中抵保字027号	苏工园国用（2013）第07279号土地所有权及苏房权证园区字第00480126号
67	3250502013MR00004600	中新公用	交通银行苏州分行	9,000	2013.10.28-2014.04.27	股权质押	中新公用	3250502012BF00007201	中新市政股权
68	6611130619	中新公用	招商银行园区支行	4,500	2013.06.13-2014.06.12	信用	-	-	-
69	2013年洪银苏分流借字第0188号	中新公用	南昌银行苏州分行	3,000	2013.09.10-2015.08.11	-	-	-	-
70	2013年洪银苏分流借字第0210号	中新公用	南昌银行苏州分行	6,000	2013.10.21-2015.08.11	-	-	-	-

序号	借款合同号	借款人	贷款银行	贷款（万元）	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
71	2013 年洪银苏分流借字第 0230 号	中新公用	南昌银行苏州分行	3,000	2013.11.15-2015.08.11	-	-	-	-
72	07501LK20131251	中新公用	宁波银行苏州分行	7,000	2013.05.09-2014.05.09	-	-	-	-
73	308131025001	中新公用	上海银行苏州分行	10,000	2013.12.16-2014.12.16	股权质押	中新公用 中新市政	ZDB30813102501 ZDB30813102502	中新华园股权
74	3250502011MR00004500	中新宿迁	交行苏州分行	1,000	2011.08.05-2016.08.04	保证	中新集团	3250502011AM00004500	-
75	3250502011MR00005800	中新宿迁	交行苏州分行	3,000	2011.09.15-2016.09.14	保证	中新集团	3250502011AM00004500	-
76	3250502011MR00008100	中新宿迁	交行苏州分行	2,000	2011.10.25-2016.10.24	保证	中新集团	3250502011AM00004500	-
77	3250502011MR00008400	中新宿迁	交行苏州分行	2,000	2011.10.26-2016.10.25	保证	中新集团	3250502011AM00004500	-
78	3220810232012020004	中新宿迁	国家开发银行苏州市分行	22,000	2011.12.16-2018.12.7	保证	中新集团	320810232011024032 借款合同的保证合同之变更协议	连带责任保证
						质押	中新宿迁	320810232011024032 借款合同的质押合同之变更变更协议	中新宿迁享有的其与苏州宿迁工业园区管理委员会还款差额补足协议项下收益权
79	2009 年园区字第 0206 号	中新和顺	工商银行园区支行	30,000	2009.10.9-2024.10.9	最高额抵押	中新和顺	11020203-2009 年园区(抵)字 0057 号	水巷邻里 B 区土地及房产，苏工园国用(2009)第 00182 号、苏房权证园区字第 00290677 号
80	89042010280039	中新能源	浦发园区支行	13,000	2010.3.19-2018.3.19	信用	中新集团	-	-
81	89042010280061	中法环境	浦发园区支行	14,000	2010.5.31-2019.5.31	信用	中新集团	-	-
82	89042011280075	市政工程	浦发银行苏州分行	19,000	2011.4.26-2015.4.26	信用	市政工程	-	-
83	89042012280344	市政工程	浦发银行苏州分行	2,000	2012.09.10-2014.09.10	无	-	-	-
84	89042012280147	市政工程	浦发苏州分行	9,000	2012.04.23-2015.04.26	无	-	-	-

序号	借款合同号	借款人	贷款银行	贷款（万元）	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
85	88012012280679	苏通市政	浦发银行苏州分行	3,500	2012.7.18-2014.7.18	无	-	-	-
86	3260402012M100001300	滨江地产	交行南通分行	11,000	2012.12.20-2014.12.20	抵押	滨江地产	3260402012A300001300	产证编号为通开国用2011第0305004号土地使用权
87	89042012280055	中新环技	浦发苏州分行	30,000	2012.02.14-2017.02.14	-	-	-	-
88	32010420120000418	和顺商业	农行苏州工业园区支行	15,000	2012.06.26-2021.06.26	抵押	和顺商业	32100220120043994	土地使用权及在建工程
89	3220201201100000066	中新苏滁	国家开发银行苏州市分行	120,000	2012.12.28-2022.12.27	保证	中新集团	3220201201100000066	连带责任保证
						质押	中新苏滁	3220201201100000066号借款合同的质押合同	中新苏滁享有的中新集团与滁州市人民政府签订的《项目合作商务总协议》项下享有的权益和收益（应收账款）
90	89042011280162	中新苏通	浦发银行苏州分行	60,000	2011.7.29-2014.4.14	-	-	-	-
91	JK051813000259	中新苏通	江苏银行南通开发区支行	3,000	2013.11.21-2014.11.20	-	-	-	-
92	JK057813000312	中新苏通	江苏银行南通开发区支行	6,000	2013.12.05-2014.12.04	-	-	-	-
93	JK051413000135	苏通市政	江苏银行南通跃龙支行	500	2013.09.06-2014.09.05	抵押	苏通市政	DY051413000042	压路机、搅拌站、摊铺机、平衡梁
94	89042013280582	中新市政	浦发银行苏州分行	3,000	2013.11.15-2014.11.15	-	-	-	-
95	89042013280168	中新市政	浦发银行苏州分行	3,000	2013.3.14-2015.3.14	-	-	-	-
96	89042013280590	中新市政	浦发银行苏州分行	3,500	2013.11.07-2014.11.07	-	-	-	-
97	2013 苏 银 贷 字 第 YQ000899 号	中新市政	中信银行苏州分行	3,000	2013.11.25-2014.05.25	信用	-	-	-
98	2013 苏 银 贷 字 第 YQ000898 号	中新市政	中信银行苏州分行	4,000	2013.11.20-2014.05.20	信用	-	-	-
99	89042013280218	吴江置地	浦发银行苏州分行	14,000	2013.07.01-2016.02.17	抵押	吴江置地	217890420130000009	江国用（2012）第2600109号土地使用权

序号	贷款合同号	借款人	贷款银行	贷款（万元）	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
100	89112013280322	张家港置地	浦发银行张家港支行	13,200	2013.05.29-2016.05.28	抵押	张家港置地	ZD8911201300000013	张国用 2011 第 0040787 土地使用权
101	89042013280589	东吴热电	浦发银行	1,000	2013.11.7-2014.5.7	-	-	-	-
102	89042014280135	市政工程	浦发银行	4,000	2014.3.21-2015.3.21	-	-	-	-



## （五）委托贷款合同

截至 2014 年 3 月 31 日，本公司委托贷款合同如下：

序号	委托贷款合同编号	委托人	受托人	借款人	贷款金额(万元)	贷款期限	签约日期
1	SZWZTZ(2013)0004	东吴证券	苏州银行 工业园区支行	中新集团	20,000	2013.07.05-2016.07.04	2013.07.05
2	2013 年洪银苏分委托字第 0006 号补充协议	中新苏滁	南昌银行 苏州分行	中新集团	25,200	2013.12.25-2014.12.24	2013.12.20
3	2013 年洪银苏分委托字第 0003 号补充协议	中新苏滁	南昌银行 苏州分行	中新集团	8,400	2014.01.01-2014.12.31	2013.12.20
4	2013 年洪银苏分委托字第 0007 号	中新海虞	南昌银行 苏州分行	中新集团	4,000	2013.12.02-2014.06.02	2013.12.02
5	(--2013--) (委债协) 字第 T1688—1 号	中国民生-非凡资产管理系列理财产品	中国民生 苏州分行	中新集团	10,000	2013.02.05-2015.02.04	2013.02.04
6	公委托字第 0001 号	东吴证券	民生银行 苏州分行	中新集团	20,000	2014.01-2016.06	-
7	89042012280435	园区国控	浦发银行 苏州分行	中新置地	15,000	2012.10.23-2014.10.23	2012.10.23
8	89042012280433	园区国控	浦发银行 苏州分行	中新置地	10,000	2012.10.23-2014.10.23	2012.10.23
9	3250502012RB00000600	园区国控	交通银行 苏州分行	吴江置地	10,000	2012.11.6-2014.5.5	2012.10.30

序号	委托贷款合同编号	委托人	受托人	借款人	贷款金额(万元)	贷款期限	签约日期
10	2013年园中委贷字006号	园区股份	中国银行 苏州分行	中新置地	5,000	2013.05.27-2014.11.26	2013.05.27
11	2013年园中委贷字007号	园区股份	中国银行 苏州分行	中新置地	5,000	2013年05.27-2014.05.26	2013.05.23
12	69委131201	华东电力投资	招商银行 相城支行	东吴热电	1,400	自提款之日起12个月	2013.12.13
13	69委131202	华东电力投资	招商银行 相城支行	东吴热电	600	自提款之日起6个月	2013.12.13
14	69委130701	华东电力投资	招商银行 相城支行	东吴热电	1,600	自提款之日起12个月	2013.7.4
15	2013年滁中银委贷字029号及委托贷款展期协议	中新苏滁	中国银行 滁州分行	滁州市建设投资有限公司	6,600	2013.6.28-2014.12.27	2013.06.28
16	2013年滁银委字第13czD106号及补充协议	中新苏滁	中信银行 滁州分行	滁州市建设投资有限公司	19,800	2013.12.28-2014.12.27	2013.10.25
17	2013年委借字第021号	嘉吉投资（中国）有限公司	南京银行	中新苏通（南通）	8,500	2013.12.27-2014.12.27	2013.12.26
18	2013年委借字第020号	嘉吉投资（中国）有限公司	南京银行	中新苏通（南通）	1,500	2013.12.27-2014.12.27	2013.12.26
19	89042014280084	清源水务	浦发银行 苏州分行	中新公用	15,000	2014.2.21-2015.2.21	2014.2.21
20	89042014280106	港华燃气	浦发银行 苏州分行	中新公用	5,000	2014.3.10-2015.3.10	2014.3.10

## （六）信托贷款合同

中新集团与中粮信托有限责任公司于2012年10月9日签订了《信托贷款合同》（2012中粮单字第119号-1），中粮信托有限责任公司通过发行单一资金信托，募集资金后根据合同约定将募集到的资金发放给中新集团，信托贷款金额为25,000万元，贷款分两期发放，每期贷款期限为一年，第一期贷款已经履行完毕，第二期尚未提款。

中新集团与兴业国际信托有限公司于2013年4月27日签订了《中新开发集团贷款单一资金信托合同》（CHIT[2013]1062XTDK），兴业国际信托有限公司通过发行单一资金信托发放给中新集团，信托贷款金额为10,000万元，贷款期限自2013年4月27日至2014年4月26日。

## （七）租赁合同

1、2005年，中新有限与国际学校签订《国际学校物业租赁合同》，中新有限将座落于苏州工业园区钟南街208号，面积为48,563.3平方米的房屋租赁给国际学校并每年向其收取租金。租金前三年为每年11,800,882元，第四至第六年为每年13,571,014元，第七至第九年为每年15,606,666元，第十年为17,947,666元，租赁期限为2005年9月1日至2015年8月31日

2、2008年8月1日，中新股份与苏州三星电子有限公司签订一份《厂房租赁合同》，由中新股份根据给苏州三星电子有限公司的需求建造建筑面积为65,650平方米的厂房及相关设施并出租给苏州三星电子有限公司使用，租赁期为2009年4月1日至2029年3月31日。2009年4月1日，中新股份、苏州三星电子有限公司与苏州三星电子家电有限公司，签订《厂房租赁合同》之补充协议，将租赁合同的签约主体变更为苏州三星电子家电有限公司。2010年10月20日，中新集团与苏州三星电子家电有限公司签署《厂房租赁合同》之补充协议二，约定最终使用建筑面积为63,376.75平方米，由2010年11月1日起开始，约定调整租金为58.24元/平方米/月。

## （八）其他重大合同

1、中新集团与苏州工业园区机关行政事务管理中心于2012年3月签订《资产转让意向书》，中新集团拟将位于苏州工业园区翠园路南、琉璃街西的公积金大厦项目的土地使用权及在建工程的所有权转让给苏州工业园区机关行政事务管理中心，在建工程规划设计面积14,520平方米，规划设计总建筑面积69,046平方米。转让标的应在满足在建

工程转让条件后，根据实际成交时点的工程进度确定最终转让金额，具体在正式《资产转让合同》中明确。自该意向书签订之日起五个工作日内，苏州工业园区机关行政事务管理中心应向中新集团支付意向金人民币 1.2 亿元。2012 年 12 月 4 日，中新集团、苏州工业园区机关行政事务管理中心及苏州工业园区劳动和社会保障局签订关于《资产转让意向书》之主体变更的协议，将苏州工业园区机关行政事务管理中心在《资产转让合同》项下的全部权利义务转让予以苏州工业园区劳动和社会保障局。2013 年中新集团已收到转让款 1.2 亿元。截至目前，该合同正在履行。

### 三、重大诉讼或仲裁

#### 1、中新置地与苏州建设（集团）有限责任公司建设工程施工合同纠纷案

2013 年 5 月 31 日，苏州建设（集团）有限责任公司（以下简称“苏州建设”）向苏州市中级人民法院提起诉讼，请求判令中新置地给付拖欠的 DK20080369 酒店及酒店式公寓土建工程余款 30,364,993.85 元及利息 3,656,147.73 元，并承担全部诉讼费用。2013 年 7 月 15 日，中新置地提起反诉，请求判令苏州建设支付工期延误违约金 7,923,500 元、质量控制类、安全文明类违约金 98,200 元，并判令苏州建设承担本案反诉费、鉴定费及其他费用。目前上述案件正在审理过程中。

#### 2、和顺商业与苏州富客斯商贸有限公司、上海狐狸城实业有限公司、陆强、江隽、陈琦租赁合同纠纷案

2013 年 8 月 16 日，和顺商业向苏州工业园区人民法院提起诉讼，请求判令苏州富客斯商贸有限公司（以下简称“富克斯商贸”）支付拖欠的和顺奥特莱斯休闲广场租金 9,929,442.85 元，并判令由上海狐狸城实业有限公司、陆强、江隽、陈琦承担连带保证责任；请求确认中新和顺对陆强、江隽共同共有的房产折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿的权利；请求确认中新和顺对陈琦所有的机动车折价或拍卖、变卖所得价款享有优先受偿的权利。苏州工业园区人民法院受理上述案件后，向被告送达法律文书时无人签收，目前案件正处于公告送达阶段。

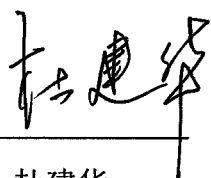
除上述披露的诉讼，截至本招股说明书签署之日，不存在对发行人财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项；公司控股股东、实际控制人、控股子公司、公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员无作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项；公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员无刑事诉讼事项。

## 第十六节 发行人及各中介机构声明

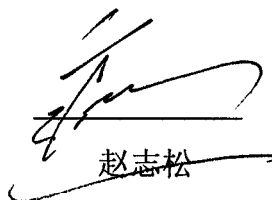
### 发行人董事、监事和高级管理人员声明

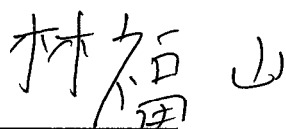
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

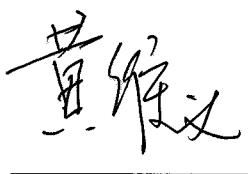
全体董事签名：

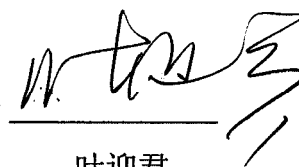
  
杜建华


  
方章文

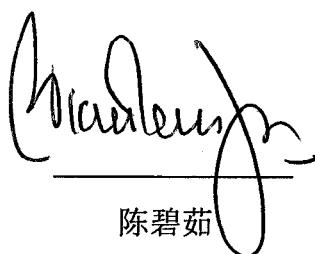
  
赵志松

  
林福山

  
黄维义

  
叶迎君

  
白重恩

  
陈碧茹

  
沈坤荣

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司



2014年 4月 28日

## 第十六节 发行人及各中介机构声明

### 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体董事签名：

\_\_\_\_\_  
杜建华

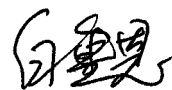
\_\_\_\_\_  
方章文

\_\_\_\_\_  
赵志松

\_\_\_\_\_  
林福山

\_\_\_\_\_  
黄维义

\_\_\_\_\_  
叶迎君

\_\_\_\_\_  


白重恩

\_\_\_\_\_  
陈碧茹

\_\_\_\_\_  
沈坤荣

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司



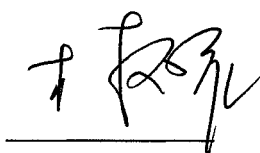
2014年 4月 28日

## 第十六节 发行人及各中介机构声明

### 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。


全体监事签名：



林向红



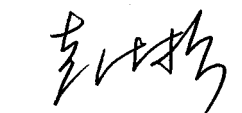
郑维强




冯所刚



陆俊



彭彬



唐研哲

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司



2014年 4月 28日

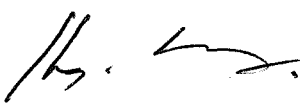
## 第十六节 发行人及各中介机构声明

### 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体监事签名：

\_\_\_\_\_  
林向红

  
\_\_\_\_\_  
郑维强

\_\_\_\_\_  
冯所刚

\_\_\_\_\_  
陆俊

\_\_\_\_\_  
彭彬

\_\_\_\_\_  
唐研哲

中新苏州工业园区开发集团



2014年 4月 28日



## 第十六节 发行人及各中介机构声明

### 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

全体监事签名：

林向红

郑维强

冯所刚

  
陆俊

彭彬

唐研哲

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司



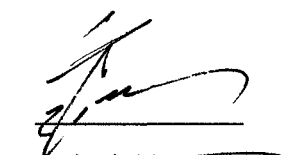
2014年4月28日

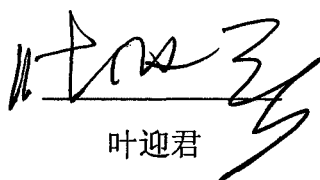
## 第十六节 发行人及各中介机构声明

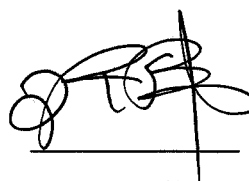
### 发行人董事、监事和高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带法律责任。

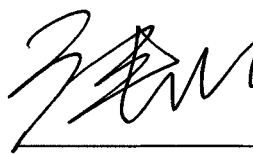
高级管理人员签名：

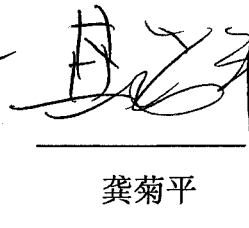
  
赵志松


  
叶迎君

  
王广伟

  
林敬文

  
唐筱卫

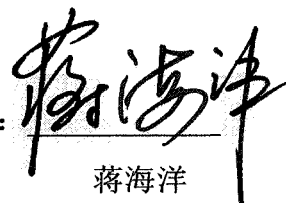
  
龚菊平


中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  


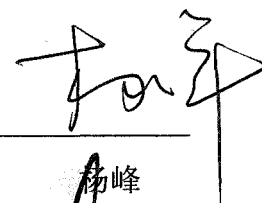
2014年4月28日

### 保荐人（主承销商）声明

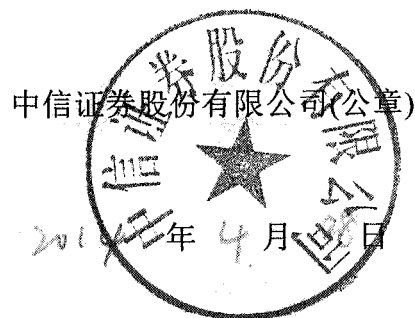
本公司已对本招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人签名：  
蒋海洋

保荐代表人签名：  
温健

保荐代表人签名：  
杨峰

法定代表人或授权代表签名：  
王东明



## 发行人律师声明

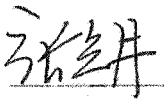
本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要,确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议,确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人:

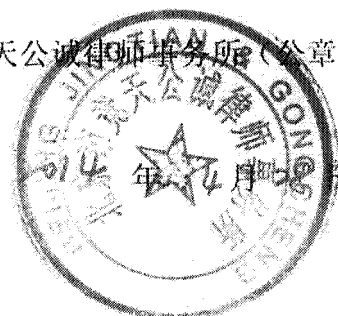
  
赵洋

经办律师:

  
支毅

  
张立丹

北京市竞天公诚律师事务所(公章)



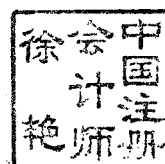
### 关于招股说明书及其摘要 引用审计报告及其他报告和专项说明的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书(申报稿)(“招股说明书”)及其摘要,确认招股说明书及其摘要中引用的经审计的财务报表、经审核的内部控制评估报告、非经常性损益明细表的内容,与本所出具的审计报告(报告编号:安永华明(2014)审字第60468799\_B01号)、内部控制审核报告(报告编号:安永华明(2014)专字第60468799\_B01号)及非经常性损益明细表的专项说明(专项说明编号:安永华明(2014)专字第60468799\_B04号)的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对中新苏州工业园区开发集团股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告和专项说明的内容无异议,确认招股说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告和专项说明而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对本所出具的上述报告和专项说明的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

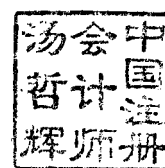
本声明仅供中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行A股股票使用;未经本所书面同意,不得作其他用途使用。

签字注册会计师:徐艳



徐艳

签字注册会计师:汤哲辉

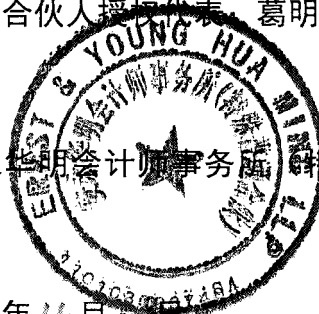


汤哲辉

会计师事务所  
首席合伙人授权代表:葛明

葛明

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)



2014年4月28日

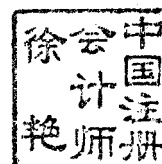
### 关于招股说明书及其摘要引用验资报告的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书(申报稿(“招股说明书”))及其摘要,确认招股说明书及其摘要中引用的验资报告与本所出具的验资报告(报告编号:安永大华业字(2005)第0709号以及安永大华业字(2008)第519号)的内容无矛盾之处。

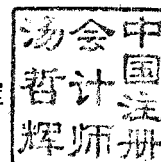
本所及签字注册会计师对中新苏州工业园区开发集团股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的本所出具的验资报告的内容无异议,确认招股说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述验资报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对本所出具的上述验资报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行A股股票使用;未经本所书面同意,不得作其他用途使用。

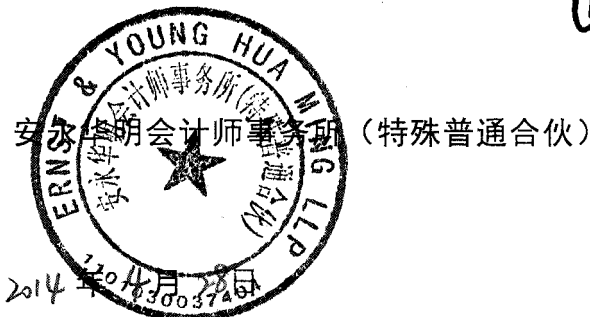
签字注册会计师:徐艳



签字注册会计师:汤哲辉

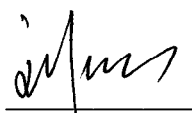


会计师事务所  
首席合伙人授权代表:葛明

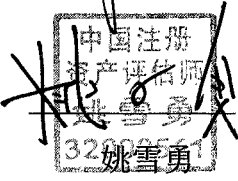


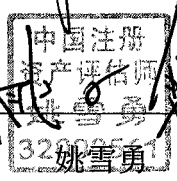
### 资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要,确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议,确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人签字: 

刘公勤

经办注册资产评估师签字: 



## 第十七节 附录和备查文件

### 一、备查文件目录

- 1、发行保荐书
- 2、财务报表及审计报告
- 3、内部控制鉴证报告
- 4、经注册会计师核验的非经常性损益明细表
- 5、法律意见书及律师工作报告
- 6、公司章程（草案）
- 7、中国证监会核准本次发行的文件
- 8、本次发行申请文件中的其他文件

### 二、查阅时间、地点

查阅时间：工作日的上午 8:30—11:30，下午 1:00—3:00

查阅地点：公司及保荐机构（主承销商）的法定住所

除以上查阅地点外，投资者可以登录证券交易所指定网站，查阅《招股说明书》

### 三、联系人

1、发行人：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

地址：江苏省苏州工业园区旺墩路 158 号置业商务广场 19 楼

联系人：唐筱卫、谢剑萍

电话：0512—66609915

传真：0512—66609850

2、保荐机构（主承销商）：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：蒋海洋、丁勇才、李昊、王磊、余文诗、叶瀚清

电话：010—60838888

传真：010—60833940