

苏州新区高新技术产业股份有限公司

关于房地产开发项目用地情况的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“公司”）就本次非公开发行所涉及项目用地整改情况说明如下：

（一）总体整改方案

针对反馈意见中部分项目存在延迟开工、进度较慢的问题，公司拟采取以下整改措施：

1、成立由公司总经理领导，苏州、徐州相应项目公司总经理为直接责任人的项目推进工作小组，及时发现并协助解决项目开发中遇到的新问题，每月向公司董事长汇报项目的进展情况；

2、各项目制定明确工程进度表，严格有序推进项目进度；

3、加大对项目的资金支持力度和融资力度，保障开发项目所需资金需求，将项目公司后期开发所需资金列入未来资金预算，确保开发进度；

4、进一步加强公司高级管理人员和经办人员对房地产相关法律法规的学习，确保管理人员和项目经办人员熟悉项目开发过程中的各项法律法规。

（二）徐州市 2012-14 号 B 地块等徐州 4 项目

1、徐州项目总体情况

2010 年 12 月，控股股东苏高新集团与徐州市人民政府签订了关于“彭城欢乐世界（简称徐州项目）”开发建设项目合作协议。2011 年 1 月，确定由苏州高新出资 8 亿元设立了全资子公司苏州高新（徐州）投资发展有限公司作为实施徐州项

目的投资主体，为考虑房地产项目及旅游项目开发运营，兼顾用地范围内的地方政府税收利益的归属，分期设立了苏州高新（徐州）商旅发展有限公司、苏州高新（徐州）置地发展有限公司、苏高新（徐州）置业有限公司、苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司等四家全资子公司作为项目开发运营主体。徐州项目是苏州高新跨区域开发、投资、经营的重点项目，定位为乐园、商贸、生态住宅于一体大型综合性项目，本次反馈意见涉及的徐州四块土地是整个徐州项目的组成部分。徐州项目开发的总体情况如下：

（1）整体规划，分期实施。根据徐州项目整体规划，徐州项目由欢乐世界、水上世界、儿童世界旅游文化综合体与住宅地产、商业地产等业态组成；公司在项目整体统一规划的基础上，结合供地情况及项目建设进程分期实施。

（2）根据合作协议，由于动迁、土地指标的限制以及项目跨泉山、铜山两区等因素，徐州项目将采取分期供地的方式进行，项目用地包括 AE（商住混合）、B（商业用地）、C（乐园用地）、D（居住用地）。

（3）徐州市政府对项目高度重视，为了确保徐州项目顺利推进，徐州市政府成立了项目建设指挥部，定期召开协调会并以会议纪要的方式协调项目推进过程中需要解决的事项。

2、各项目具体情况及进度安排

（1）徐州市 2012-14 号 B 地块项目

① 情况说明

徐州市 2012-14 号 B 地块项目由徐州文化负责开发建设，项目建设用地为 2012-14 号地块。根据徐州市国土资源局与徐州置地、徐州文化、徐州商旅签署的《国有建设用地使用权出让合同》，2012-14 号地块应当在 2012 年 6 月 11 日之前开工，其中 2012-14 号 B 地块应当在 2014 年 5 月 11 日之前竣工。

由于该地块拆迁原因导致动工延误，需要重新约定开竣工时间。截至本次反馈意见回复出具日，徐州文化已取得徐州市 2012-14 号 B 地块“徐土国用 2013 第 10449 号”土地使用权证书、“地字第 320300201301009 号”用地规划许可证，

项目规划方案设计初稿已完成，并已进行地形勘测，工程规划许可证以及施工许可证正在积极办理中。

② 进度安排

徐州市 2012-14 号 B 地块由全资子公司苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司作为开发主体，已完成规划方案设计初稿及地形勘测，徐州文化已对该项目制定了明确可行的时间表，计划于 2015 年 8 月取得工程规划许可证、2015 年 9 月取得施工许可证并正式开工、2017 年 3 月竣工交付。

（2）徐州市 2011-28-1 项目

① 情况说明

徐州市 2011-28-1 项目由徐州置业负责开发建设，项目建设用地为 2011-28-1 号地块。根据徐州市铜山区国土资源局与徐州置业签署的《国有建设用地使用权出让合同》，2011-28-1 号地块应当在 2011 年 6 月 5 日之前开工，并于 2013 年 11 月 5 日之前竣工。

由于该项目前期因临时设施迁移等原因，土地不具备动工条件，需重新约定开工竣工时间。截至本次反馈意见回复出具日，徐州置业已取得徐州市 2011-28-1 号地块“铜国用 2012 第 01852 号”、“铜国用 2012 第 01853 号”土地使用权证书，“地字第 320300201201031 号”用地规划许可证，已完成建筑规划方案设计并确定了施工图设计单位，工程规划许可证以及施工许可证正在积极办理中。

② 进度安排

徐州市 2011-28-1 地块目前已完成建筑规划方案设计并确定了施工图设计单位，徐州置业已对该项目制定了明确可行的时间表，计划于 2015 年 3 月底取得工程规划许可证、2015 年 4 月底取得施工许可证，并于 2015 年 5 月正式开工，2016 年底完工交付。

（3）泉山区 D 地块项目

① 情况说明

泉山区 D 地块项目由徐州置地负责开发建设，项目建设用地由 2012-14 号 D 地块和 2011-9 号 D 地块组成。根据徐州市国土资源局与徐州置地、徐州文化、徐州商旅签署《国有建设用地使用权出让合同》，2012-14 号地块应当在 2012 年 6 月 11 日之前开工，其中 2012-14 号 D 地块应当在 2014 年 5 月 11 日之前竣工。根据徐州市国土资源局与徐州置地签署的《国有建设用地使用权出让合同》，2011-9 号 D 地块应当在 2011 年 11 月 5 日之前开工，在 2013 年 11 月 5 日之前竣工。

由于该地块拆迁原因导致动工延误，需要重新约定开竣工时间。截至本次反馈意见回复出具日，徐州置地已取得“徐土国用 2012 第 19945 号”、“徐土国用 2012 第 35909 号”土地使用权证书，“地字第 320300201201049 号”、“地字第 320300201201077 号”用地规划许可证，工程规划许可证以及施工许可证正在积极办理中。

② 进度安排

目前 D 地块的项目整体规划已完成，徐州置地计划于 2015 年 10 月取得工程规划许可证、2015 年 11 月取得施工许可证，2015 年 12 月正式开工、2017 年 12 月竣工交付。

(4) 万悦城一期项目

① 情况说明

万悦城一期项目由徐州置地负责开发建设，项目建设用地由 2011-9 号 A 地块和 2012-14 号 A 地块组成。根据徐州市国土资源局与徐州置地签署的《国有建设用地使用权出让合同》，2011-9 号 A 地块应当在 2011 年 11 月 5 日之前开工，在 2013 年 11 月 5 日之前竣工。根据徐州市国土资源局与徐州置地、徐州文化、徐州商旅签署的《国有建设用地使用权出让合同》，2012-14 号地块应当在 2012 年 6 月 11 日之前开工，其中 2012-14 号 A 地块应当在 2014 年 5 月 11 日之前竣工。

万悦城一期项目于 2013 年 7 月 17 日首次取得编号为 320300020130095 的《建筑工程施工许可证》和编号为 320300020130096 的《建筑工程施工许可证》。

截至本次反馈意见回复出具日，万悦城一期项目土地使用权证书、用地规划

许可证、工程规划许可证、施工许可证等均已取得，并已实现预售。

② 进度安排

万悦城一期主要为万悦城 1-4 组团，正处于建设之中；其中 1-3 组团计划 2015 年 2 月份完工交付，4 组团计划 2015 年底完工交付。

（三）宝带熙岸项目

1、情况说明

宝带熙岸项目由控股子公司新创建设负责开发建设，项目建设用地为苏地 2010-B-20 地块。根据苏州市国土资源局与新创建设签署的《国有建设用地使用权出让合同》，苏地 2010-B-20 地块应当于 2011 年 8 月 19 日前动工，在 2013 年 8 月 19 日之前竣工。

截至本次反馈意见回复出具日，宝带熙岸项目土地使用权证书、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证、预售许可证等均已取得，并已基本竣工。

因该项目前期规划调整，宝带熙岸项目于 2012 年 1 月 4 日首次取得编号为 320591201201040119 的《建筑工程施工许可证》，正式动工时间晚于《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工时间。

2、进度安排

截至本次反馈意见回复出具日，宝带熙岸项目已完工并达到交付条件。

（四）吴江天城花园项目

1、情况说明

吴江天城花园项目由控股子公司新港建设负责开发，项目建设用地为 20090212-1 号地块、20090212-2 号地块、20090212-3 号地块。根据吴江市国土资源局与新港建设签署的《国有建设用地使用权出让合同》，20090212-1 号地块应当在 2010 年 3 月 16 日之前开工建设，20090212-2 号地块和 20090212-3 号地块应当在 2010 年 9 月 16 日之前开工建设。

截至本次反馈意见回复出具日，吴江天城花园项目 1 号地块、3 号地块土地使

用权证书、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证等已取得，并已实现预售。2号地块已取得土地使用权证、用地规划许可证，工程规划许可证与施工许可证正在积极办理中。

由于前期规划方案调整，用地手续耗时较长，吴江天城花园项目于2011年4月22日首次取得编号为FJ20100746 320584201104220101《建筑工程施工许可证》，正式动工时间晚于《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工时间。

2、进度安排

新港建设已制定了开发进度的书面计划，对项目的三块建设用地分类规划，其中1号地块已全部竣工，目前处于商品房销售过程中；3号地块已开工，预计于2015年12月底竣工交付；2号地块计划于2015年8月取得工程规划许可证、2015年11月取得施工许可证并正式开工、2017年11月竣工交付。

（五）天之运花园项目

1、情况说明

天之运花园项目由控股子公司新港建设负责开发，项目建设用地为苏地2010-B-23号地块。根据苏州市国土资源局与新港建设签署的《国有建设用地使用权出让合同》，苏地2010-B-23号地块应当于2011年8月19日之前开工，并于2013年8月19日之前竣工。

截至本次反馈意见回复出具日，天之运项目住宅部分土地使用权证书、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证等已取得，并已实现预售。商业部分已取得土地使用权证书、用地规划许可证、工程规划许可证，施工许可证正在积极办理中。

因该地块前期进行水泥厂动迁工程，同时地下进行障碍物清除工作，地块不具备动工条件，天之运花园项目于2012年6月25日首次取得编号为320591201206250101的《建筑工程施工许可证》，正式动工时间晚于《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工时间。

2、进度安排

新港建设已制定了开发进度的书面计划，住宅部分预计 2015 年底完成竣工交付，商业地块计划于 2015 年 7 月取得工程规划许可证、2015 年 10 月取得施工许可证并正式开工、2016 年 12 月竣工交付。

（六）太湖苏里项目

1、情况说明

太湖苏里项目由控股子公司永新置地负责开发建设，项目建设用地由苏地 2007-B-89 号地块和苏地 2008-G-9 号地块组成。根据苏州市国土资源局与永新置地签署的《国有建设土地使用权出让合同》，苏地 2008-G-89 号地块应当在 2010 年 5 月 31 日之前动工，并于 2012 年 5 月 31 日之前竣工，苏地 2007-B-89 号地块应当在 2009 年 3 月 25 日之前动工。

2012 年 11 月 19 日，苏州市国土资源局与永新置地签署《关于苏地让合[2009] 第 10 号、3205012009CR0044 号出让合同的补充协议》，约定因规划调整，需对已合并登记地块（苏地 2007-B-89 号、苏地 2008-G-9 号）原用地红线进行局部调整。

截至本次反馈意见回复出具日，太湖苏里项目土地使用权证书、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证等均已取得，并已实现预售。

由于项目建设用地规划红线调整，太湖苏里项目于 2013 年 3 月 18 日首次取得 320591201303180201《建筑工程施工许可证》，正式动工时间晚于《国有建设土地使用权出让合同》约定的动工时间。

2、进度安排

永新置地已制定开发进度的书面计划，预计于 2015 年 6 月底前实现竣工交付。

特此公告。

苏州新区高新技术产业股份有限公司

董事会

2014 年 12 月 30 日