

苏州新区高新技术产业股份有限公司

关于

执行国务院房地产调控政策规定

之

土地专项自查报告

苏州新区高新技术产业股份有限公司

二〇一五年二月

苏州新区高新技术产业股份有限公司
关于执行国务院房地产调控政策规定
之土地专项自查报告

致：中国证券监督管理委员会

苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“公司”）拟公开发行公司债券，根据《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（140909号）的要求，以及对照《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等国务院房地产调控政策的相关规定，公司对2011年1月1日至2014年12月31日期间本公司及直接或间接控股公司有关房地产开发项目在用地方面执行国务院房地产调控政策相关规定的情况进行了专项自查，并出具本专项自查报告如下：

一、专项自查报告所涉相关定义与简称

在本专项自查报告中，除非依据上下文应另作解释，或者已经标注之解释，否则下列简称分别对应含义如下：

公司、发行人、苏州高新	指苏州新区高新技术产业股份有限公司
苏州高新区管委会、实际控制人	指苏州市人民政府苏州高新区管理委员会
苏高新集团、控股股东	指苏州高新区经济发展集团总公司
新港建设	指苏州新港建设集团有限公司，系公司控股子公司
扬州置业	指苏州新港（扬州）置业有限公司，系新港建设全资子公司
新创建设	指苏州新创建设发展有限公司，系公司控股子公司
永新置地	指苏州永新置地有限公司，系公司控股子公司
苏州永华	指苏州永华房地产开发有限公司，系永新置地控股子公司
高新商旅	指苏州高新商旅发展有限公司，系公司控股子公司
徐州置地	指苏州高新（徐州）置地发展有限公司，系公司全资子公司苏州高新（徐州）投资发展有限公司的全资子公司

徐州置业	指苏高新（徐州）置业有限公司，系公司全资子公司苏州高新（徐州）投资发展有限公司的全资子公司
徐州商旅	指苏州高新（徐州）商旅发展有限公司，系公司控股公司苏州乐园发展有限公司的全资子公司
徐州文化	指苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司，系公司全资子公司苏州高新（徐州）投资发展有限公司的全资子公司
金粉公司	指苏州钻石金属粉有限公司，系公司控股子公司
公司子公司	指公司合并财务报表范围内的子公司之合称
报告期	指 2011 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日期间
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
国发[2008]3 号文	指《国务院关于促进节约集约用地的通知》

二、本次自查适用的相关规定及具体条款

根据国发[2008]3 号文等房地产调控政策相关规定，就前述现行有效的国务院房地产调控政策规定中的具体条款是否适用于本次自查列示如下：

文件名称	条款分类	条款范围		核查内容
国发 2008[3]号 文	不适用本次 核查的 条款	第一条	第（一）、（二）、 （三）、（四）款	不适用
		第二条	第（五）、（七）、 （八）、（九）款	
		第三条	第（十一）、（十四）、 （十五）款	
		第四条	第（十七）款、（十八） 款	
		第五条	第（十九）、（二十一）、 （二十二）、（二十三）款	
	适用本次 核查的条 款	第二条	第（六）款	核查项目开发主体是否存在因项目用地闲置而被征收土地闲置费或被无偿收回的情形
		第三条	第（十）款	核查项目开发主体取得项目用地是否采用有偿取得的方式
			第（十二）款	核查已领取土地证书的项目用地，是否已缴清全部土地价款，是否存在按土地价款缴纳比例分割取得土地证书的情形
			第（十三）款	核查项目开发主体对项目用地的取得方式是否符合当时有效的法律、法规和其他规范性文件

文件名称	条款分类	条款范围		核查内容
		第四条	第（十六）款	核查项目开发主体是否存在擅自将农业用地转为建设用地、“以租代征”将农业用地转为建设用地的情形
		第五条	第（二十）款	核查竣工项目竣工验收的完备性

三、本次自查的项目范围

本专项自查报告的核查范围为纳入公司合并报表范围的所有控股公司在报告期内持有、开发经营的房地产项目的用地情况，以及报告期内因房屋销售完毕而不再持有、开发经营的房地产项目的用地情况。经公司核查，报告期内公司控股公司开发经营的竣工在售/持有型项目共 11 个，在建项目共 8 个，拟建项目共 4 个，其他项目 7 个，具体情况如下：

（一）竣工在售/持有型项目

序号	开发主体	项目名称	宗地号	土地用途	土地性质
1	新港建设	天都商贸中心	苏地 2006-B-30	商业	出让
2		名仕花园	扬州 2007-361	住宅	出让
3	新创建设	理想城商业中心	苏地 2003-B-37	居住	出让
4		理想城四期	苏地 2005-B-38	住宅	出让
5		大河山一期	苏地 2006-B-31	住宅	出让
6		大河山二期	苏地 2007-B-83	住宅、商业	出让
7	永新置地	秀郡	苏地 2006-B-41	住宅	出让
8		金都城	苏地 2006-G-96	商业	出让
9		龙池华府	苏地 2007-B-82	住宅	出让
10	苏州永华	荣尚花园	苏地 2009-G-18	住宅	出让
11		荣华花园	苏地 2009-B-131	住宅、批发零售	出让

（二）在建项目

序号	开发主体	项目名称	宗地编号	土地用途	土地性质
1	新港建设	天都大厦	苏地 2006-B-30	商业	出让
2		吴江天城花园	20090212-1	住宅、商业	出让
			20090212-2		
			20090212-3		

序号	开发主体	项目名称	宗地编号	土地用途	土地性质
3		天之运花园	苏地 2010-B-23	住宅、商业	出让
4	新创建设	宝带熙岸	苏地 2010-B-20	住宅	出让
5		玉山广场	苏地 2011-B-81	综合	出让
6	永新置地	大成郡	苏地 2009-B-45	住宅	出让
7		太湖苏里	苏地 2007-B-89	住宅	出让
			苏地 2008-G-9		
8	徐州置地	万悦城一期	2011-9 (A 地块)	住宅、商业	出让
			2012-14 (A 地块)	住宅、商业	出让

(三) 拟建项目

序号	开发主体	项目名称	宗地编号	土地用途	土地性质
1	扬州置业	扬州 2013-812	扬州 2013-812	住宅	出让
2	徐州置地	泉山区 D 地块	2012-14 (D 地块)	住宅	出让
			2011-9 (D 地块)	住宅	出让
3	徐州置业	2011-28-1	2011-28-1	住宅、商业	出让
4	徐州文化	徐州市 2012-14 号 B 地块	2012-14 (B 地块)	商业	出让

(四) 其他项目*

序号	开发主体	项目名称	宗地编号	土地用途	土地性质
1	新港建设	名墅东苑	苏地 2004-B-33	住宅、商业	出让
2		天都花园	苏地 2006-B-30	住宅	出让
3	永新置地	水秀坊	苏地 2006-B-39	住宅	出让
4		锦绣坊	苏地 2006-G-98	住宅、商业	出让
5		文昌花园	苏地 2006-G-56	住宅、商业	出让
6	金粉公司	钻石广场 (超市配套设施)	苏地 2005-G-66	商业	出让
7		乐购 TESCO 生活购物中心	苏地 2005-G-66	商业	出让

注: 其他项目系指报告期内公司合并报表范围内的所有控参股公司因房屋销售完毕而不再持有、开发经营的房地产项目。

四、本次自查的具体项目

根据国发[2008]3 号文等房地产调控政策相关规定, 公司在仔细阅读、理解现行有效的国务院房地产调控政策规定的基础上, 对房地产开发经营过程中可能存在的主要用地违法违规行为进行了适当的分类, 主要包括土地闲置及囤地炒地

情形的自查、招拍挂出让制度的自查、分割取得国有土地使用证的自查、土地出让合同签署情况的自查、以租代征情形的自查，以及竣工项目竣工验收完备性的自查等六个方面。

（一）关于土地闲置、囤地炒地情形的核查

根据《闲置土地处置办法（2012年修订）》（国土资源部令第53号）第二条规定，下列情形构成闲置土地：（1）国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；（2）已动工开发建设但开发建设面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足25%，中止开发建设满一年的国有建设用地。

经本公司自查，公司及其下属房地产子公司开发的徐州市2012-14号B地块、徐州市2011-28-1项目、泉山区D地块、万悦城一期、宝带熙岸、吴江天城花园、天之运花园、太湖苏里等8个项目存在不同程度的延期，具体情况如下：

（1）徐州市2012-14号B地块项目

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。

该地块由于拆迁原因导致动工延误，需要重新约定开竣工时间。截至本自查报告出具日，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”建设用地规划许可证，项目规划方案初稿设计已完成，并已进行地形勘测，建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证正在积极办理中。

（2）徐州市2011-28-1项目

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，需重新约定开竣工时间。

截至本自查报告出具日，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”建设用地规划许可证，已完成建筑规划方案设计并确定了施工图设计单位，建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证正在积极办理中。

（3）泉山区 D 地块项目

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 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。截至本自查报告出具日，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”建设用地规划许可证，建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证正在积极办理中。

（4）万悦城一期项目

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》。

截至本自查报告出具日，万悦城一期项目土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等均已取得，并已实现预售。

(5) 宝带熙岸项目

宝带熙岸项目由公司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。

截至本自查报告出具日，宝带熙岸项目土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、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。

(6) 吴江天城花园项目

吴江天城花园项目由公司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。

截至本自查报告出具日，吴江天城花园项目 1 号地块、3 号地块的土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程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、建设用地规划许可证，建

设工程规划许可证与建筑工程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。

（7）天之运花园项目

天之运花园项目由公司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。

截至本自查报告出具日，天之运花园项目住宅地块土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等已取得，并已实现预售。商业地块已取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，建筑工程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。

（8）太湖苏里项目

太湖苏里项目由公司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-9 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。

截至本自查报告出具日，太湖苏里项目土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程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《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工时间。

（二）关于经营性用地招拍挂出让制度的核查

《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号，以下简称“《招拍挂规定》”）、《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》（国土资发[2004]71 号）规定，自 2002 年 7 月 1 日《招拍挂规定》实施后，除原划拨土地使用权人不改变原土地用途申请补办出让手续和按国家有关政策规定属于历史遗留问题之外，商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地供应必须严格按规定采用招标拍卖挂牌方式，其他土地的供地计划公布后，同一宗地有两个或两个以上意向用地者的，也应当采用招标拍卖挂牌方式供应。

经查阅相关文件，报告期内公司项目用地均符合《招拍挂规定》等法律法规和国发[2008]3 号文等房地产调控政策规定关于经营性用地招拍挂出让取得的相关要求。

（三）关于分割取得国有土地使用证情形的核查

根据《招拍挂规定》第 23 条规定，“受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书”。

经查阅相关文件，报告期内公司竣工在售/持有、在建、拟建及其他项目均已取得国有土地使用权证，并已足额缴纳全部土地出让价款，除名墅东苑项目、理想城商业中心项目存在按出让价款缴纳比例分割取得国有建设用地使用权证书情形外，其余项目均不存在按出让价款缴纳比例分割取得国有建设用地使用权

证书的情形。

1、苏地 2004-B-33 号地块（名墅东苑）

新创建设于 2004 年 8 月通过竞拍取得苏地 2004-B-33 号地块（名墅东苑）的土地使用权，因该地块动迁问题未能解决，导致新创建设未能按照合同约定开工建设。2006 年 7 月 27 日，新创建设向苏州市国土资源局、苏州市土地储备中心申请将苏地 2004-B-33 号地块土地使用权变更至新港建设名下。鉴于该地块位于苏州高新区 312 国道西、鸿福路南，地块内有八幢工业厂房没有拆除，工业园仍在使用中，该部分厂房占用了苏地 2004-B-33 号地块。另外，白洋湾水厂取水管斜穿该地块的问题也尚未解决，苏地 2004-B-33 号地块未达到实际交付条件。为此，新港建设在已付清了住宅用地的全部土地出让金和商业用地的部分土地出让金之后，为保证对该地块的顺利开发建设，于 2006 年 10 月 8 日向苏州市国土资源局和苏州市土地储备中心申请要求分割办理土地证，并于 2006 年 10 月 17 日取得苏州市国土资源局的批准。

经查阅土地出让金缴付凭证、国有土地使用权证及分割取得土地证的申请报告等相关文件，公司认为，新港建设系因土地实际状况难以全部办证且为有利于苏地 2004-B-33 号地块的顺利开发，故向苏州市国土资源局等土地管理部门申请分割取得土地证，该事项已经有权土地管理部门批准，经有关土地管理部门确认，苏地 2004-B-33 号地块开发合法合规，未曾因违反土地管理方面的法律、法规、政策而受到处罚。

2、苏地 2003-B-37 地块（理想城商业中心）

新创建设于 2003 年 10 月通过竞拍取得苏地 2003-B-37 号地块（理想城商业中心）的土地使用权。因该地块尚未完成拆迁，无法按时交付。为保证对地块的顺利开发建设，新创建设就已具备交地条件的地块先行办理相关用地手续，并于 2005 年 4 月 30 日取得部分土地使用权证。

经查阅相关文件，公司认为，理想城商业中心项目系因地上动迁事宜导致土地无法按时交付，为保证公司对地块进行顺利开发，新创建设就具备交付条件的部分地块先行办理土地证，经有关土地管理部门确认，苏地 2003-B-37 号地块开

发合法合规，未曾因违反土地管理方面的法律、法规、政策而受到处罚。

（四）关于以租代征情形的核查

根据《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）、《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发[2007]71号）、国发[2008]3号文等相关规定，禁止通过“以租代征”等方式使用农民集体所有农用地进行非农业建设，擅自扩大建设用地规模。

经查阅相关文件，报告期内公司竣工在建/持有、在建、拟建及其他项目的项目用地均系国有建设用地，与相关国土主管部门签署了国有土地使用权出让合同，不存在擅自将农用地转为建设用地或通过“以租代征”将农用地转为非农业用地的情形，符合国发[2008]3号文等房地产调控政策规定的相关要求。

（五）关于土地出让合同签署情况的核查

根据国发[2008]3号文相关规定，土地出让合同和划拨决定书要严格约定建设项目投资额、开竣工时间、规划条件、价款、违约责任等内容。

经查阅相关文件，报告期内公司竣工在建/持有、在建、拟建及其他项目，公司子公司取得项目用地时与当地土地管理部门签署的国有土地使用权出让合同，均系依照土地管理部门提供的文本进行签署，符合国发[2008]3号文等房地产调控政策规定的相关要求。

（六）关于竣工项目竣工验收完备性的核查

根据《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号）、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法（2009年修正）》（住建部令第2号）相关规定，建设工程经验收合格的，方可交付使用。

经查阅相关文件，公司报告期内的竣工项目均已完成相关工程竣工验收手续，符合《建设工程质量管理条例》等法律法规及国发[2008]3号文等房地产调控政策规定的相关要求。

五、用地情况整改方案和相关国土主管部门的情况说明

经本公司自查,公司及其下属房地产子公司开发的徐州市 2012-14 号 B 地块、徐州市 2011-28-1 项目、泉山区 D 地块、万悦城一期、宝带熙岸、吴江天城花园、天之运花园、太湖苏里等 8 个项目存在不同程度的延期,公司已经对上述 8 个项目提出了整改方案和进度安排,具体如下:

(一) 总体整改方案

经本公司自查,公司及其下属房地产子公司就部分项目存在延迟开工、进度较慢的问题,拟采取以下总体整改措施:

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项目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) 具体项目的进度安排

1、徐州项目总体安排

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(以下简称徐州项目)”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,兼顾用地范围内地方政府税收利益的归属,分期设立了徐州商旅、徐州置地、徐州置业、徐州文化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,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。

具体而言，徐州项目的进度安排如下：

(1) 徐州市 2012-14 号 B 地块项目

徐州市 2012-14 号 B 地块由徐州文化作为开发主体，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 月取得建设工程规划许可证、2015 年 9 月取得建筑工程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

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 月底取得建设工程规划许可证、2015 年 4 月底取得建筑工程施工许可证，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

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

(4) 万悦城一期项目

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。

2、宝带熙岸项目

截至本自查报告出具日，宝带熙岸项目已完工并达到交付条件。

3、吴江天城花园项目

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 月取得建设工程规划许可证、2015 年 11 月取得建筑工程施工许可证并正式开工、2017 年 11 月前竣工交付。

4、天之运花园项目

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

5、太湖苏里项目

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。

（三）相关国土主管部门的情况说明

公司对上述项目有关情况已取得了相关国土主管部门的情况说明，具体如下：

1、由徐州置业开发的徐州市 2011-28-1 号地块因前期为彭城欢乐世界项目指挥部办公用地，土地不具备动工条件，建筑物于 2014 年 10 月 26 日才拆除，造成 2011-28-1 号地块建设至今尚未动工，需重新约定开竣工时间。该情况公司已取得徐州市铜山区国土资源局出具的证明。

2、由徐州置地开发的泉山区 D 地块涉及鱼塘赔偿问题，导致动工延迟，鱼塘赔偿已于 2014 年 11 月 10 日全部落实，需要重新约定开竣工时间。由徐州文

化开发的 2012-14 号 B 地块系因该地块上拆迁工作正在进行，导致动工延迟，需要重新约定开竣工时间。上述情况公司已取得徐州市国土资源局出具的证明。

3、新创建设开发的宝带熙岸项目用地（苏地 2010-B-20 号）系因规划方案调整导致开发计划延迟，但延期未滿一年，不构成闲置土地；由新港建设开发的天之运花园项目用地（苏地 2010-B-23 号）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，造成延迟动工 10 个月，不构成闲置土地；永新置地开发的太湖苏里项目用地（苏地 2007-B-89 号、苏地 2008-G-9 号）因自来水管道路斜穿地块，于 2012 年 11 月重新调整规划红线，并经有关政府批准，于 2012 年 12 月取得合并地块后的土地使用权证，并于 2013 年 3 月正式开工建设，因上述原因造成动工延迟，不构成闲置土地。上述情况公司已取得苏州市国土资源局高新区（虎丘）分局出具的证明。

4、由新港建设开发的天城花园项目用地（20090212 号）因该地块前期规划方案调整，前期办理用地手续耗时较长，导致延迟动工建设，不构成闲置用地。该情况公司已取得苏州市吴江区国土资源局经济技术开发区分局出具的证明。

综上所述，经公司自查，公司已经对徐州市 2012-14 号 B 地块、徐州市 2011-28-1 项目、泉山区 D 地块、万悦城一期、宝带熙岸、吴江天城花园、天之运花园、太湖苏里 8 个项目的违规问题进行了整改。对上述项目属于非公司自身原因造成的问题，公司已取得了相关政府主管部门的情况说明予以确认。公司认为，公司不存在因违反土地管理方面的法律、法规、政策而受到处罚或立案调查的情形。

六、相关承诺的披露

为进一步保护中小投资者的利益并积极稳妥地推进本次公开发行公司债券相关事项，发行人及控股股东苏高新集团、实际控制人苏州高新区管委会作出如下承诺并在上海证券交易所网站予以公开披露。

公司作出承诺如下：

“1、苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下称“苏州高新”）及其控股子公司本次发行的报告期内所有在建拟建房地产开发项目及对应项目公司目前

运营正常，未因用地问题而受到重大不利影响，不存在相关政府主管部门限制、禁止苏州高新或有关项目公司开发经营活动的情形。苏州高新已对有关用地项目制定整改方案和进度安排。

2、苏州高新将进一步增强包括本次发行在内的信息披露，持续、真实、准确、完整、及时地披露公司竞得土地使用权、房地产开发项目投资、建设、销售（预售）、融资、抵押情况等对投资决策有重大影响的信息，披露内容应做到简明易懂，充分揭示风险，方便中小投资者查阅。”

控股股东苏高新集团作出承诺如下：

“1、苏州高新已就本次发行涉及在建拟建房地产开发项目的相关事项制定了整改措施并出具如下承诺：“苏州高新及其控股子公司本次发行的报告期内所有在建拟建房地产开发项目及对应项目公司目前运营正常，未因用地问题而受到重大不利影响，不存在相关政府主管部门限制、禁止苏州高新或有关项目公司开发经营活动的情形。苏州高新已对有关用地项目制定整改方案和进度安排。”鉴于此，本企业承诺全力督促苏州高新完成上述承诺，并配合、协助苏州高新贯彻落实、确实履行上述方案和安排。

2、若苏州高新未完成承诺的整改方案和进度安排、或因有关房地产开发项目用地手续不完善、不及时、或因存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为，而受到行政处罚或发生利益受损的其他情形，给苏州高新和投资者造成损失的，本企业将全力、积极、妥善地协助苏州高新解决瑕疵问题、消除不利影响，并承诺承担赔偿责任，对苏州高新所遭受的一切经济损失予以足额赔偿。

3、本企业将积极保障苏州高新及中小投资者的权益，重视并帮助中小投资者行使合法权利，拟采取的方式包括但不限于敦促苏州高新进一步增强包括本次发行在内的信息披露，持续、真实、准确、完整、及时地披露公司竞得土地使用权、房地产开发项目投资、建设、销售（预售）、融资、抵押情况等对投资决策有重大影响的信息，披露内容应做到简明易懂，充分揭示风险，方便中小投资者查阅。”

实际控制人苏州高新区管委会作出承诺如下：

“1、苏州高新已就本次发行涉及在建拟建房地产开发项目的相关事项制定了整改措施并出具如下承诺：“苏州高新及其控股子公司本次发行的报告期内所有在建拟建房地产开发项目及对应项目公司目前运营正常，未因用地问题而受到重大不利影响，不存在相关政府主管部门限制、禁止苏州高新或有关项目公司开发经营活动的情形。苏州高新已对有关用地项目制定整改方案和进度安排。”鉴于此，苏州市人民政府苏州高新区管理委员会承诺将全力督促苏州高新完成上述承诺，并配合、协助苏州高新贯彻落实、确实履行相关整改方案和进度安排。

2、若苏州高新未完成承诺的整改方案和进度安排、或因有关房地产开发项目用地手续不完善、不及时、或因存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为，而受到行政处罚或发生利益受损的其他情形，给苏州高新和投资者造成损失的，苏州市人民政府苏州高新区管理委员会将全力、积极、妥善地协助苏州高新解决瑕疵问题、消除不利影响。

3、苏州市人民政府苏州高新区管理委员会将积极保障苏州高新及中小投资者的权益，重视并帮助中小投资者行使合法权利，拟采取的方式包括但不限于敦促苏州高新进一步增强包括本次发行在内的信息披露，持续、真实、准确、完整、及时地披露公司竞得土地使用权、房地产开发项目投资、建设、销售（预售）、融资、抵押情况等对投资决策有重大影响的信息，披露内容应做到简明易懂，充分揭示风险，方便中小投资者查阅。”

同日，公司全体董事、监事、高级管理人员作出承诺：“本次公开发行公司债券的申报文件中，苏州高新及其下属企业不存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规情形，若因上述问题给苏州高新和投资者造成损失的，将承担相关赔偿责任。”

综上所述，公司及其控股股东苏高新集团、实际控制人苏州高新区管委会已就上述房地产项目存在的问题而可能受到的行政处罚或其他损害公司利益的情形制定了保护中小投资者权益的措施。公司全体董事、监事、高级管理人员对本次公开发行公司债券的申报文件中，因公司存在应披露而未披露的土地闲置等违法违规情形给苏州高新和投资者造成损失的，承诺承担相关赔偿责任。

七、结论性意见

综上所述，公司自查后认为，公司本次自查范围内的 11 个竣工在售/持有型项目，8 个在建项目，4 个拟建项目及 7 个其他项目均不存在国务院房地产调控政策相关规定禁止的闲置土地、囤地炒地等违法违规行为，符合国发[2008]3 号文等房地产调控政策规定。公司已经对徐州市 2012-14 号 B 地块、徐州市 2011-28-1 项目、泉山区 D 地块、万悦城一期、宝带熙岸、吴江天城花园、天之运花园、太湖苏里 8 个项目的违规问题进行了整改。对上述项目属于非公司自身原因造成的问题，公司已取得了相关政府主管部门的情况说明予以确认，公司不存在因违反土地管理方面的法律、法规、政策而受到处罚或立案调查的情形。

(以下无正文)

(本页无正文，为《苏州新区高新技术产业股份有限公司关于执行国务院房地产调控政策规定之土地专项自查报告》之签章页)

苏州新区高新技术产业股份有限公司



2015年2月12日