

# 中国证券监督管理委员会

---

证监许可〔2019〕2613号

## 关于核准中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 首次公开发行股票的批复

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司：

《中新苏州工业园区开发股份有限公司关于首次公开发行人民币普通股股票的请示》（CSSD[2008]5号）及相关文件收悉。根据《公司法》《证券法》和《首次公开发行股票并上市管理办法》（证监会令第141号）等有关规定，经审核，现批复如下：

- 一、核准你公司公开发行不超过14,989万股新股。
- 二、你公司本次发行股票应严格按照报送我会的招股说明书和发行承销方案实施。
- 三、本批复自核准发行之日起12个月内有效。
- 四、自核准发行之日起至本次股票发行结束前，你公司如发生重大事项，应及时报告我会并按有关规定处理。



---

抄送：江苏省人民政府；江苏证监局，上海证券交易所，中国证券登记结算有限责任公司及其上海分公司，中信证券股份有限公司。

分送：会领导。

办公厅，发行部，上市部，法律部，存档。

---

证监会办公厅

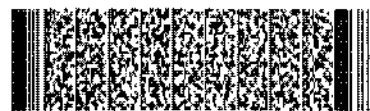
2019年11月29日印发

---

打字：黄 岩

校对：魏 玥

共印 15 份



**中信证券股份有限公司**

**关于**

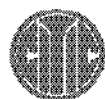
**中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**

**首次公开发行 A 股股票并上市**

**之**

**发行保荐书**

**保荐人（主承销商）**



**中信证券股份有限公司**  
CITIC Securities Company Limited

**深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座**

**二〇一九年十月**

## 声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“保荐机构”或“本机构”）接受中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的委托，担任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 股股票并上市的保荐机构。

中信证券股份有限公司及其保荐代表人根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“公司法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》等有关法律、法规和中国证监会的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具发行保荐书，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。若因保荐机构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，保荐机构将依法先行赔偿投资者损失。



## 目 录

声明 .....	2
第一节 本次证券发行基本情况 .....	4
一、保荐机构名称 .....	4
二、项目保荐代表人、协办人及其它项目组成员情况 .....	4
三、发行人情况 .....	5
四、保荐机构与发行人存在的关联关系 .....	8
五、保荐机构内部审核程序和内核意见 .....	8
第二节 保荐机构承诺事项 .....	10
第三节 对本次证券发行的推荐意见 .....	11
一、推荐意见 .....	11
二、本次证券发行履行的决策程序 .....	11
三、符合《证券法》规定的相关条件 .....	14
四、符合《管理办法》规定的相关条件 .....	15
五、发行人及其相关方作出的承诺及其约束措施 .....	23
六、对发行人重大事项和风险的提示 .....	23
七、对发行人发展前景的评价 .....	28

## 第一节 本次证券发行基本情况

### 一、保荐机构名称

中信证券股份有限公司

### 二、项目保荐代表人、协办人及其它项目组成员情况

中信证券指定张新、宋永新二人作为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（以下简称“中新集团”、“发行人”或“公司”）首次公开发行 A 股股票的保荐代表人；指定王磊、于梦尧、陈健冶、赵鑫、姚鹏天、刘慧丰、冯洋为项目组成员。

#### （一）项目保荐代表人主要保荐业务执业情况

成员	姓名	简历	项目名称	保荐工作	是否处于持续督导期间
保荐代表人	张新	硕士研究生，2014年加入中信证券，曾负责或参与的项目包括：拉夏贝尔IPO项目、华阳国际IPO项目、嘉宝集团2015年度非公开发行项目、四川路桥2016年度非公开发行项目、宜宾纸业2017年度非公开发行项目、杭钢股份重大资产重组项目等。	中新集团	首次公开发行股票、保荐代表人	否，在会
			深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	首次公开发行股票、保荐代表人	是
宋永新	硕士研究生，2006年加入中信证券。曾任申银万国证券公司研究所行业分析师、上海复星高科技集团有限公司投资总监、管理总监，德邦证券有限责任公司投资银行部高级经理等职务。曾参与和主持金诚信、华钰矿业等IPO项目及青岛双星等非公开项目。	中新集团	首次公开发行股票、保荐代表人	否，在会	
		安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司	首次公开发行股票、保荐代表人	否，在会	
		上海菲林格尔木业股份有限公司（603226）	首次公开发行股票、保荐代表人	是	
		金诚信矿业	首次公开发	是	

			管理股份有限公司 (603979)	行股票、保荐代表人	
			西藏华钰矿业股份有限公司 (601020)	首次公开发行股票、保荐代表人	是
			青岛双星股份有限公司 (000599)	非公开发行股票、保荐代表人	否

附件一：保荐代表人专项授权书

### 三、发行人情况

#### (一) 基本情况

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 Co., Ltd.
注册资本:	134,900 万元
注册地址:	苏州工业园区月亮湾路 15 号中新大厦 48 楼
主要办公场所:	苏州工业园区月亮湾路 15 号中新大厦 48 楼
成立日期:	2008 年 6 月 30 日
法定代表人:	赵志松
电话:	0512-66609915
传真:	0512-66609850
联系人:	唐筱卫
互联网网址:	<a href="http://www.cssd.com.cn/">http://www.cssd.com.cn/</a>
经营范围:	进行土地一级开发与经营、工业厂房及科研载体的开发与运营、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；房地产开发与经营（不含除长租公寓以外的住宅）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
本次证券发行类型:	首次公开发行 A 股股票并上市

#### (二) 历史沿革

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（以下简称“园区实业”）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，简称“新方财团”）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，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。1994年8月12日，公司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公司颁发注册号为“工商企合苏苏字第04776号”《企业法人营业执照》，公司注册资本为5,000万美元，投资总额为10,000万美元。

1995年11月17日，国家计委于以“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“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》，同意公司投资总额增加至1.5亿美元，注册资金不变。

1996年2月8日，国家计委于出具“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，增资完成后有限公司的股权结构不变。

1996年3月20日，江苏省人民政府于以“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》，批准发起设立苏州工业园区股份有限公司（以下简称“中方财团”），由中方财团取代园区实业作为中新有限的中方股东，并经外经贸部以“[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》，公司取得更新后的“企合

苏总字第 020111 号”《企业法人营业执照》。

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》，并经公司董事会和中新联合协调理事会第四次会议通过，2001 年 4 月 1 日，中方财团与新方财团签署《股权转让合同》，新方财团将其持有的有限公司 30% 的股权以 8,959,898 美元的价格转让给中方财团，上述股权转让经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。2001 年 5 月 21 日，公司领取了变更后的《外商投资企业批准证书》，办理完毕工商登记手续。

2005 年 5 月 18 日，经公司董事会决议，公司投资总额增加至 3.75 亿美元，注册资本增至 1.25 亿美元，新增的 2500 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，2005 年 7 月 6 日，商务部于以“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 8 月 26 日，公司办理完毕此次增资的工商变更登记手续。

2008 年 2 月 27 日，经公司董事会审议通过关于将有限公司变更设立为股份有限公司的决议，各股东同意作为发起人，将截至 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。2008 年 3 月 27 日，江苏省国资委出具“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》，2008 年 4 月 11 日，商务部出具“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》，2008 年 6 月 30 日，公司在江苏省工商行政管理局登记和领取了变更后的注册号为 320594400000045 的《企业法人营业执照》，办理完毕工商登记手续。

2009 年 6 月 5 日，发行人召开 2009 年第一次临时股东大会，会议审议通过了变更公司名称的议案；2009 年 6 月 24 日，江苏省工商行政管理局准予发行人名称由“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”，并于同日向发行人核发了更新后的营业执照。

自股份公司设立至目前，发行人的股权结构未发生变化。

#### 四、保荐机构与发行人存在的关联关系

（一）本保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有发行人或其控股股东、重要关联方股份情况

本保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方不持有发行人或其控股股东、重要关联方的任何权益。

（二）发行人或其控股股东、重要关联方持有本保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份情况

发行人或其控股股东、重要关联方不持有本保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方的任何权益。

（三）本保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员拥有发行人权益、在发行人任职等情况

保荐代表人张新、宋永新及其配偶，本保荐机构的董事、监事、高级管理人员不持有发行人的任何权益、不在发行人担任职位。

（四）本保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方相互提供担保或者融资等情况

截至 2019 年 6 月 30 日，本保荐人之重要关联方中信银行股份有限公司存在向发行人控股股东、实际控制人、重要关联方提供担保或者融资的情形，系中信银行股份有限公司正常经营活动。

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人控股股东、实际控制人、重要关联方不存在向本保荐人的控股股东、实际控制人、重要关联方提供担保或者融资的情形。

（五）本保荐机构与发行人之间的其他关联关系。

本保荐机构与发行人之间不存在其他关联关系。

#### 五、保荐机构内部审核程序和内核意见

## （一）内部审核程序

根据《证券法》、《证券公司从事股票发行主承销业务有关问题的指导意见》、《证券发行上市保荐业务管理办法》等法律法规的相关要求，中信证券内核小组承担公司承做的发行证券项目的内部审核工作。内部审核具体程序如下：

首先，由内核小组按照项目所处阶段及项目组的预约对项目进行现场审核。内核小组在受理申请文件之后，由两名专职审核人员分别从法律和财务的角度对项目申请文件进行初审，同时内核小组还外聘律师及会计师分别从各自的专业角度对项目申请文件进行审核。审核人员将依据初审情况和外聘律师及会计师的意见向项目组出具审核反馈意见。内核小组将根据项目进度召集和主持内核会议审议项目发行申报申请，审核人员将把项目审核过程中发现的主要问题形成书面报告在内核会上报告给参会委员；同时保荐代表人和项目组需要对问题及其解决措施或落实情况向委员进行解释和说明。在对主要问题进行充分讨论的基础上，由内核委员投票表决决定项目发行申报申请是否通过内核会的审核。内核会后，内核小组将向项目组出具综合内核会各位委员的意见形成的内核会反馈意见，并由项目组进行答复和落实。最后，内核小组还将对持续督导期间项目组报送的相关文件进行审核，并关注发行人在持续督导期间出现的重大异常情况。

## （二）内核意见

2008年9月24日，中信证券内核小组在京城大厦410会议室召开了发行人项目内核会，对发行人首次公开发行申请进行了讨论，经全体参会内核委员投票表决，发行人首次公开发行申请通过了中信证券的内部审核，中信证券内核小组同意将发行人申请文件上报中国证监会审核。

## 第二节 保荐机构承诺事项

（一）本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，同意推荐发行人证券发行上市，并据此出具本发行保荐书。

（二）本保荐机构有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定。

（三）本保荐机构有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（四）本保荐机构有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理。

（五）本保荐机构有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异。

（六）本保荐机构保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查。

（七）本保荐机构保证保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（八）本保荐机构保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范。

（九）保荐机构自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施。



## 第三节 对本次证券发行的推荐意见

### 一、推荐意见

作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 股股票的保荐机构,中信证券根据《公司法》、《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》、《证券公司从事股票发行主承销业务有关问题的指导意见》、《首次公开发行股票并上市管理办法》(以下简称“管理办法”)、《保荐人尽职调查工作准则》、《关于进一步提高首次公开发行股票公司财务信息披露质量有关问题的意见》(证监会公告[2012]14 号)、《关于做好首次公开发行股票公司 2012 年度财务报告专项检查工作的通知》(发行监管函[2012]551 号)以及《首次公开发行股票时公司股东公开发售股份暂行规定》(以下简称“发售股份规定”)等的规定,由项目组对发行人进行了充分的尽职调查,由内核小组进行了集体评审,并与发行人、发行人律师及发行人独立审计师经过了充分沟通后,认为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司具备了《证券法》、《管理办法》等法律法规规定的首次公开发行 A 股股票并上市的条件,本次发行募集资金到位后,将进一步充实资本金,募集资金投向符合国家产业政策,符合公司经营发展战略,有利于促进公司持续发展,发行人首发申请文件中披露的报告期内财务数据真实、准确、完整。因此,中信证券同意保荐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 股股票并上市。

保荐机构对发行人发行股票的具体意见说明如下:

### 二、本次证券发行履行的决策程序

#### (一) 董事会、股东会审议通过

2008 年 7 月 25 日,发行人召开第一届董事会第三次会议,会议审议通过《关于公司首次公开发行人民币普通股(A 股)并上市的议案》,《关于公司首次公开发行人民币普通股(A 股)募集资金投向及可行性方案的议案》及其它与本次发行上市相关的议案,并决定提请股东大会审议批准。

2008年8月10日，发行人召开2008年第三次临时股东大会，逐项审议通过《关于公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的议案》，《关于公司首次公开发行人民币普通股（A股）募集资金投向及可行性方案的议案》及其它与本次发行上市相关的议案。

2009年7月25日，发行人召开第一届董事会第九次会议，会议审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期的议案》，并决定提请股东大会审议批准。

2009年8月10日，发行人召开2009年第二次临时股东大会，审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期的议案》。

2010年7月12日，发行人召开第一届董事会第十五次会议，会议审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期的议案》，并决定提请股东大会审议批准。

2010年8月9日，发行人召开2010年第一次临时股东大会，审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期的议案》。

2011年7月25日，发行人召开第二届董事会第三次会议，会议审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期的议案》，并决定提请股东大会审议批准。

2011年8月9日，发行人召开2011年第三次临时股东大会，审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期的议案》。

2012年7月24日，发行人召开第二届董事会第十四次会议，会议审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期的议案》，并决定提请股东大会审议批准。

2012年8月9日，发行人召开2012年第二次临时股东大会，审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期的议案》。

2013年7月25日，发行人召开第二次董事会第二十一次会议，会议审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期的议案》，

并决定提请股东大会审议批准。

2013年8月9日，发行人召开2013年第二次临时股东大会，审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）（A股）并上市决议有效期的议案》。

2014年2月19日，发行人召开第二届董事会第二十九次会议，会议审议通过《关于调整中新集团首次公开发行人民币普通股（A股）募集资金投资项目的议案》、《关于中新集团首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的议案》及其它与本次发行上市相关的议案，并决定提请股东大会审议批准。

2014年3月11日，发行人召开2013年度股东大会，审议通过《关于调整中新集团首次公开发行人民币普通股（A股）募集资金投资项目的议案》、《关于中新集团首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的议案》及其它与本次发行上市相关的议案。

2014年3月31日，发行人召开第二届董事会第三十次会议，会议审议通过《关于中新集团首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的议案》、《关于调整中新集团首次公开发行人民币普通股（A股）募集资金投资项目的议案》，并决定提请股东大会审议批准。

2014年4月15日，发行人召开2014年第2次临时股东大会，审议通过《关于中新集团首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的议案》、《关于调整中新集团首次公开发行人民币普通股（A股）募集资金投资项目的议案》。

2016年3月7日，发行人召开2015年度股东大会，审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期及股东大会对董事会全权办理公开发行股票有关事宜的授权期限的议案》。

2017年2月7日，发行人召开2016年度股东大会，审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期及股东大会对董事会全权办理公开发行股票有关事宜的授权期限的议案》。

2018年2月7日，发行人召开2018年第二次临时股东大会，审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期及股东大会对董事会全权办理公开发行股票有关事宜的授权期限的议案》。

2019年2月7日，发行人召开2019年第一次临时股东大会，审议通过《关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市决议有效期及股东大会对董事会全权办理公开发行股票有关事宜的授权期限的议案》。

本次发行履行的程序符合《公司法》、《证券法》、《首发管理办法》的决策程序和公司章程的规定，所作决议真实、合法、有效。

本次发行尚需中国证监会核准后实施。

### 三、符合《证券法》规定的相关条件

本保荐机构依据《证券法》的规定，对发行人是否符合申请首次公开发行A股股票条件进行了逐项核查，核查情况如下：

1、发行人已依据《公司法》等法律、行政法规、规范性文件及公司章程的要求，设立了股东大会、董事会和监事会，董事会中设立了独立董事，并设置了战略委员会、提名委员会、审计委员会及薪酬与考核委员会四个专门委员会，建立了董事会秘书制度。发行人具备健全且运行良好的组织机构，股东大会、董事会、监事会均能按照有关法律、法规和发行人《公司章程》的规定独立有效运作，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《证券法》第十三条第（一）项的规定。

2、经核查，并参考安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“安永华明”）出具的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司审计报告》（安永华明(2019)审字第 60468799\_B26 号），发行人具有持续盈利能力，财务状况良好，符合《证券法》第十三条第（二）项的规定。

3、根据发行人的承诺和保荐机构的核查，并参考安永华明出具《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司审计报告》（安永华明(2019)审字第 60468799\_B26 号）和《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》（安永华明(2019)专字第 60468799\_B13 号），发行人报告期内财务会计文件无虚假记载，根据发行人的承诺、有关主管部门出具的证明及核查，发行人最近三年无重大违法行为，符合《证券法》第十三条第（三）项和第五十条第（四）项之规定。

4、发行人本次发行前股本总额为 134,900 万元，不少于 3,000 万元，符合《证券法》第五十条第（二）项之规定。

5、根据发行人 2008 年第三次临时股东大会的决议、2013 年度股东大会的决议及 2014 年度第二次临时股东大会，发行人本次公开发行的股份（按发行不超过 22,500 万股计算）达到发行人股份总数的百分之十以上，且发行人股本总额超过 4 亿元，符合《证券法》第五十条第（三）项之规定。

## 四、符合《管理办法》规定的相关条件

### （一）关于发行人主体资格

1、发行人于 2008 年 6 月 30 日完成整体变更，并取得江苏省工商行政管理局换发的企业法人营业执照（注册号：320594400000045）。发行人是依法设立且合法存续的股份有限公司，发行人自设立以来均通过工商年检。符合《管理办法》第八条的规定。

2、发行人前身中新苏州工业园区开发有限公司，于 1994 年 8 月 13 日在国家工商行政管理局注册成立，2008 年 6 月 30 日整体变更为股份有限公司。发行人持续经营时间在 3 年以上，符合《管理办法》第九条的规定。

3、根据发行人提供的历次验资报告，发行人的注册资本已足额缴纳，发起人用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《管理办法》第十条的规定。

4、发行人《企业法人营业执照》记载的营业范围为：“进行土地一级开发与经营、工业厂房及科研载体的开发与运营、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；房地产开发与经营（不含除长租公寓以外的住宅）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。截至本保荐书出具日，发行人已处置完毕住宅及商业项目资产，并承诺截至本招股说明书签署之日持有的商业物业资产将以自持自用或自持出租方式经营，不会对外销售。发行人未来主要从事长租公寓、工业厂房、商业租赁等国家政策鼓励的不

动产相关业务，符合国家对房地产行业的产业政策。经核查，发行人的业务经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策，符合《管理办法》第十一条的规定。

5、根据发行人的说明并核查，发行人最近三年内主营业务没有发生重大变化；发行人最近三年内董事、高级管理人员没有发生重大变化；发行人最近三年内实际控制人没有发生重大变化。

2019年，发行人积极去化住宅项目资产，其中通过挂牌方式已转让7家住宅房地产项目公司股权，包括常熟市和瑞房地产开发有限公司51.00%股权、苏州工业园区左岸房地产开发有限公司30.00%股权、苏州恒熠企业管理咨询有限公司30.00%股权、苏州吴中中新置地有限公司100.00%股权、常熟市尚源房地产开发有限公司19.40%股权、苏州联鑫置业有限公司16.66%股权、苏州圆融发展集团有限公司25.00%股权；同时加速销售去化住宅项目，截至本发行保荐书签署之日，发行人已去化完毕住宅项目并修改完毕公司章程及工商营业执照中的经营范围，修改后的经营范围不再含有住宅房地产开发与经营，发行人住宅房地产项目资产已去化完毕。

对于短期内能处置完毕的商业房地产，发行人加速对外销售，截至本发行保荐书签署日，发行人已完成全部的对外销售工作，并已交付实现营业收入；对于截至本发行保荐书签署日尚未完成对外销售的商业房地产，发行人全部转为自持。同时，发行人出具承诺，公司及控制的其他企业持有的商业物业资产将以自用或自持出租方式经营，不会对外销售。截至本发行保荐书签署日，公司商业房地产已处置完毕，剩余商业房地产发行人全部自持，不再对外销售。

发行人围绕园区开发运营这一主营业务，开展土地一级开发、房地产开发与经营（工业厂房、商业租赁、长租公寓）、绿色公用及多元化业务。本次处置完毕后，发行人主营业务仍为园区开发运营，主营业务未发生重大变化。

根据保荐机构的核查，最近三年内发行人董事、高级管理人员的变化如下：

#### （1）董事

2016年1月4日，经2016年第一次临时股东大会审议通过，同意增补杨海

坤为第三届董事会独立董事。

经 2017 年 6 月 29 日公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过，选举由中新集团第三届董事会提名的赵志松先生、方章文先生、王广伟先生、林福山先生、黄维义先生、唐筱卫女士为公司第四届董事会董事，选举由中新集团第三届董事会提名的刘纪鹏先生、蔡敏慧女士和杨海坤先生为中新集团第四届董事会独立董事。公司第四届董事会第一次会议选举赵志松先生为董事长，选举方章文先生为副董事长。

2017 年 8 月 3 日，蔡敏慧女士因个人原因申请辞去公司独立董事及董事会各专业委员会委员职务。公司第四届董事会第三次会议提名陈美凤女士为公司第四届董事会独立董事。2017 年 8 月 20 日，经 2017 年第三次临时股东大会审议通过，同意增补陈美凤女士为第四届董事会独立董事。

2017 年 8 月 17 日，方章文先生因工作原因申请辞去公司董事、副董事长及董事会各专业委员会委员职务。公司第四届董事会第四次会议提名黄南先生为公司第四届董事会董事，并选举为公司副董事长。2017 年 9 月 1 日，经 2017 年第四次临时股东大会审议通过，同意增补黄南先生为第四届董事会董事。

## （2）高级管理人员

2016 年 4 月 6 日，公司第三届董事会第三十一次会议同意聘任詹宇为公司副总裁，其任期为自董事会批准本议案的次日起生效至董事会选举产生下一任高管之日止。

2019 年 1 月 20 日，公司第四届董事会第二十三次会议同意免去林敬文公司副总裁职务，同时聘任叶敦德为公司副总裁，其任期为自董事会批准本议案的次日起生效至董事会选举产生下一任高管之日止。

上述报告期内公司部分董事和高级管理人员的调整，一方面系由于正常的董事会换届及正常组织人事工作调动导致，另一方面系原任董事和高级管理人员因个人原因辞职后，或由股东推荐新的人选接任，或由董事会推荐已在公司工作多年的资深管理人员接任，新任的董事、高级管理人员，均对公司的业务与经营状况有深刻理解，并具有丰富的相关行业与业务的管理经验。公司未因上述变化

导致主营业务和发展战略发生重大变化。因此，报告期内公司董事和高级管理人员的调整，未构成发行人最近三年内董事、高级管理人员的重大变化，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条规定。

6、发行人的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷。符合《管理办法》第十三条的规定。

## （二）关于规范运行

1、发行人已依据《公司法》等法律、法规设立了股东大会、董事会和监事会，董事会中设立了独立董事，并设置了战略委员会、提名委员会、审计委员会及薪酬与考核委员会四个专门委员会，建立了董事会秘书制度。发行人具备健全且运行良好的组织机构，股东大会、董事会、监事会均能按照有关法律、法规和发行人《公司章程》的规定独立有效运作，相关机构和人员能够依法履行职责。符合《管理办法》第十四条的规定。

2、通过上市前的辅导、考试，发行人的董事、监事和高级管理人员已经了解了与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市发行人及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，符合《管理办法》第十五条的规定。

3、根据发行人的董事、监事和高级管理人员的承诺以及核查，发行人的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在《管理办法》第十六条规定的禁止情形。

保荐机构注意到，发行人部分原任董事、高级管理人员涉嫌受贿罪已被判决或正在被审理，相关情况如下：

杜建华系苏州工业园区党工委原副书记、兼任发行人原董事长。2014年10月27日，江苏省人民检察院依法以涉嫌受贿罪对杜建华（正处级）决定逮捕。上述案件由江苏省苏州市人民检察院侦查终结后，移送苏州市中级人民法院审理。2016年7月27日，苏州市中级人民法院作出一审判决，认定杜建华犯受贿罪，判处有期徒刑6年9个月，并处罚金60万元。截至本发行保荐书签署之日，该判决已生效执行。

柏贵之系发行人原任董事、总裁。2014年10月16日，江苏省人民检察院



依法以涉嫌受贿罪对柏贵之决定逮捕。上述案件由江苏省苏州市人民检察院侦查终结后，移送苏州市中级人民法院审理。2016年7月13日，苏州市中级人民法院作出一审判决，认定柏贵之犯受贿罪，判处有期徒刑4年6个月，并处罚金45万元。截至本发行保荐书签署之日，该判决已生效执行。

叶迎君系本公司原任董事、副总裁，以及发行人控股子公司中新置地原任董事长、总裁。2014年12月10日，苏州市人民检察院依法以涉嫌受贿罪对叶迎君决定逮捕。2015年3月20日，江苏省苏州工业园区人民检察院向苏州工业园区人民法院提出编号为“苏园检诉刑诉[2015]139号”《苏州工业园区人民检察院起诉书》。2016年12月5日，苏州工业园区人民法院判决叶迎君犯受贿罪，判处有期徒刑8年，并处罚金100万元。截至本发行保荐书签署之日，该判决已生效执行。

前述事件发生之后，保荐机构会同发行人律师、发行人会计师对上述涉及三人的案件情况进行了必要的核查。经核查，截至本发行保荐书签署之日，发行人未因此而被司法机关立案侦查，发行人的现任董事、监事和高级管理人员亦未因此而被司法机关立案侦查。

发行人第二届董事会换届时（2014年6月29日），发行人董事长由杜建华变更为赵志松。发行人现任董事长赵志松自发行人2008年6月30日整体变更设立为股份有限公司至今一直担任发行人董事职务，自2008年6月30日整体变更设立为股份有限公司至第二届董事会换届时（2014年6月29日）一直担任发行人总裁职务，自2014年9月16日至2014年12月13日期间代为履行总裁职务，并自2014年12月14日起再次担任总裁职务。发行人原董事长杜建华离职是为了遵守中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定，且由于其在担任发行人董事长职务的同时担任苏州工业园区党工委副书记职务，根据发行人当时适用的公司治理制度，发行人实行董事会领导下的总裁负责制，董事长并不负责公司的具体经营管理事务。因此，发行人董事长的变化遵循了稳定性原则，没有对发行人的经营管理、业务发展造成重大不利影响。

柏贵之于发行人第二届董事会换届时（2014年6月29日）被聘任为发行人

董事、总裁，于 2014 年 9 月 13 日因个人原因辞去发行人董事、总裁职务。柏贵之担任发行人原董事、总裁职务的时间较短，尚未正常展开业务管理。因此，柏贵之的离职及涉嫌受贿罪事宜，没有对发行人的经营管理、业务发展造成重大不利影响。

叶迎君原任发行人原董事、副总裁，并兼发行人控股子公司中新置地原董事长、总裁，其在发行人母公司层面无具体分管业务，主要负责中新置地的经营管理。中新置地作为主营房地产开发业务的企业，其原材料主要为土地，均在土地公开市场通过招挂拍方式取得，项目的工程建设须履行苏州工业园区有形市场公开招投标程序，销售的商品房产品全部面向公开市场，因此，中新置地的采购、销售等主要业务均公开、透明，中新置地的经营管理不依赖于个别人员。叶迎君因涉嫌受贿罪被司法机关立案侦查前后，中新置地的业务运营正常、稳定。

因此，截至本发行保荐书签署之日，发行人未因上述原任董事和高级管理人员涉案事宜导致主营业务和发展战略发生重大变化，发行人的生产经营正常、稳定。

针对该事项，根据发行人及其现任董事、监事、高级管理人员，以及发行人控股股东、实际控制人的书面确认函，并经适当核查，保荐机构认为：

截至本发行保荐书签署之日，发行人未因上述案件被司法机关立案侦查；发行人的现任董事、监事和高级管理人员未因上述案件被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；上述案件未导致发行人不符合《管理办法》的相关规定。

针对该事项，发行人律师经适当核查后认为：

截至本发行保荐书签署之日，发行人及其现任董事、监事和高级管理人员未因上述案件被司法机关立案侦查，上述案件未对发行人正常经营造成重大不利影响，因此不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

4、根据安永华明出具的《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》（安永华明(2019)专字第 60468799\_B13 号）及保荐机构核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经

营的合法性、营运的效率与效果，符合《管理办法》第十七条的规定。

5、根据工商、税收、土地、环保、海关等有关部门出具的合规证明文件、发行人的承诺及保荐机构对有关部门的访谈及，并经保荐机构核查，发行人不存在《管理办法》第十八条规定的下述禁止情形：

(1)最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态；

(2)最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

(3)最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造公司或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

(4)本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(5)涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

(6)严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

6、发行人的《公司章程》、《对外担保管理制度》中已明确对外担保的审批权限和审议程序。截至本发行保荐书签署之日，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。符合《管理办法》第十九条的规定。

7、根据安永华明的审计报告、发行人的承诺以及保荐机构的核查，发行人有严格的资金管理制度，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业除日常经营外占用该发行人资金或资产的情况。符合《管理办法》第二十条的规定。

### **(三) 关于财务与会计**

1、发行人资产质量良好，资产负债结构较为合理，盈利能力强，现金流量正常，符合《证券法》第十三条（二）款和《管理办法》第二十一条的规定。

2、经核查，发行人的内部控制在所有重大方面是有效的，并已由安永华明

出具了标准无保留结论的内部控制鉴证报告，符合《管理办法》第二十二条的规定。

3、发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由安永华明出具了标准无保留意见的审计报告，符合《管理办法》第二十三条的规定。

4、发行人所编制的财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时遵循了谨慎性原则；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未进行随意变更，符合《管理办法》第二十四条的规定。

5、发行人在招股说明书等文件中完整披露了关联方关系并按重要性原则恰当地披露关联交易。发行人关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形，符合《管理办法》第二十五条的规定。

6、根据安永华明对财务报告的审计结果，发行人符合下列条件：

(1) 根据发行人三年审计报告，发行人最近三个会计年度连续盈利，2016年、2017年、2018年归属于发行人普通股股东的净利润（扣除非经常性损益前后的净利润孰低值），累计超过 3,000 万元。发行人本次发行符合《管理办法》第二十六条第（一）项的规定；

(2) 发行人 2016 年至 2018 年营业收入（合并口径）累计超过人民币 3 亿元，符合《管理办法》第二十六条第（二）款的规定；

(3) 本次发行前发行人总股本为 134,900 万股，超过人民币 3,000 万元，符合《管理办法》第二十六条第（三）款的规定；

(4) 发行人 2019 年 6 月 30 日无形资产（扣除土地使用权、采矿权、特许经营权后）的比例低于 20%，符合《管理办法》第二十六条第（四）款的规定；

(5) 发行人于 2019 年 6 月 30 日不存在未弥补亏损，符合《管理办法》第二十六条第（五）款的规定。

7、依据发行人的确认及相关税务机关出具的证明文件，最近三年，发行人依法纳税，所执行的各项税收优惠符合相关法律法规的规定，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《管理办法》第二十七条的规定。

8、依据发行人的确认及核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《管理办法》第二十八条的规定。

9、发行人申报文件中不存在《管理办法》第二十九条规定的禁止情形。

10、发行人不存在《管理办法》第三十条所列的影响持续盈利能力的情形，符合《管理办法》第三十条的规定。

## 五、发行人及其相关方作出的承诺及其约束措施

发行人已在招股说明书中披露了发行人及其控股股东、实际控制人、发行前的全体股东、公司董事、公司监事、公司高级管理人员、持有公司股份 5% 以上的股东作出的承诺及其约束措施。经核查，保荐机构认为，发行人及其相关方作出的上述承诺合法、合理，失信补救措施及时、有效。

## 六、对发行人重大事项和风险的提示

### （一）重大事项提示

1、根据发行人 2008 年 8 月 10 日召开的 2008 年第三次临时股东大会决议，发行人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。

2、本次发行后发行人股利分配政策、现金分红比例确定。

关于发行人上市后的利润分配政策和具体回报规划，参阅招股说明书“第十四节 股利分配政策”。

3、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，发行人在 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》基础上拟定了发行人上市后三年适用

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 日召开的 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：

### 3.1、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。

### 3.2、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下发生。

前述所称重大投资计划或重大现金支出等特殊情况下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。

### 3.3、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。

### 3.4、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。

### 3.5、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。

### 3.6、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。

### 3.7、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。



4、发行人及相关责任主体的承诺事项，具体内容参见招股说明书“重大事项提示”。

## （二）主要风险揭示

基于中新集团具体经营和运作情况，本保荐机构特对中新集团的有关业务特点及风险做出了提示和说明：

### （一）由于国家对开发区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，并对开发区及相关行业的出台调控政策，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，则公司将面临未来经营业绩波动甚至大幅下滑的风险。

### （二）市场风险

公司的园区开发运营业务在走出去的过程中，面临着同行业企业的竞争。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区内实施，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、张家港、常熟、嘉善等地区，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。

另外，根据国家统计局发布的统计数据显示，近年来，宏观经济景气指数呈现出一定程度的波动变化。若宏观经济整体景气度进一步下滑，将会对土地

一级开发业务产生不利影响。

### （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，例如，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，绿色公用业务受原材料成本变动的的影响。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，可能导致公司各类业务毛利率和公司总体经营业绩在不同年度甚至不同季度之间出现较大的波动。

### （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 2.34%，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 4.41%。

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。

## 七、对发行人发展前景的评价

### （一）发行人所处行业的发展前景

中新集团作为园区开发运营的领军企业，行业隶属于开发区行业。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。改革开放四十多年来，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2019年6月末，全国共有国家级经济

技术开发区 219 家，其中东部地区 107 家，中部地区 63 家，西部地区 49 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，2018 年全国 219 个国家级经济技术开发区实现地区生产总值 10.2 万亿元，财政收入 1.9 万亿元，税收收入 1.7 万亿元，进出口总额 6.2 万亿元，同比分别增长 13.9%、7.7%、10.1%、10.8%。

2016 年 3 月，国务院办公厅颁布了《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（以下简称“《指导意见》”），《指导意见》围绕完善国家级经开区综合发展水平考核评价制度，从夯实产业基础、激发创新活力、发挥区域带动作用、强化绿色集约发展、推进体制机制创新等五个方面，提出具体考核内容及通过考核促进国家级经开区实现的目标要求，加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经济技术开发区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性。

## （二）发行人竞争优势分析

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。自公司成立二十五年来，两国政府专门成立了联合协调理事会，迄今先后举行了十九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“中国园区开发运营领军企业”，充分发挥公司的各项资源整合能力，为园区开发运营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、研发楼等载体和商业房地产的能力，及提供基础设施建设、配套设施、绿色公用事业服务的水平，从而形成一个完整的园区开发运营的“服务菜单”。公司在全国同行业内率先制定了园区运营建设纲要和规划、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，公司在园区运营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园区运营的集聚能力（包括规划集聚、土地集聚、房地产集聚、绿色公用集聚、产业集聚），围绕“园区开发运营”，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

公司以园区开发运营业务为主，既包括快速成长的土地一级开发业务、房地产开发与经营（含工业厂房、商业物业等优质物业）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 25 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。目前公司拥有 64 人的国际化优秀招商团队。

#### 6、管理层多年的园区开发运营经验

园区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园区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“中国园区开发运营领军企业”。

### （三）募集资金项目

经发行人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，本次发行及上市的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（基础设施建设）	265,701.70	136,200

公司董事会和股东会认为本次募集资金拟投资项目符合国家产业政策和发行人的未来发展方向，项目已经过充分的市场调查和可行性研究，既符合公司园区开发运营的发展战略又具有良好的经济效益和社会效益。项目的实施有利于提高公司竞争力，是必要的和可行的。

### （四）中新集团的发展前景

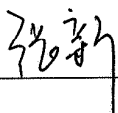
公司基于二十多年综合开发与运营方面积累的专业优势以及对中国区城镇化综合开发与运营未来发展趋势的判断，树立了“立足苏州、深耕长三角、关注全国潜力城市、适度探索“一带一路”的发展战略，并将深入推进“集团化、市场化、品牌化”的经营策略。

公司的战略定位为打造中国知名的“园区开发运营领军企业”。围绕此战略定位，公司将构建起以园区开发运营为主体板块，以载体配套和绿色公用为两翼支撑板块，通过板块联动、资源集聚，实现高水平产城融合的“一体两翼”协同发展格局。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、房地产开发与经营和绿色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，不断拓展园区开发运营项目，将园区的开发运营模式复制到其他区域，并适度探索“一带一路”，进一步强化纵深发展，并最终推广到各个区域。

（本页以下无正文）

(本页无正文, 为《中信证券股份有限公司关于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 股股票并上市之发行保荐书》之签章页)

保荐代表人:



张新

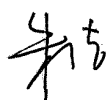


宋永新

项目协办人:

\_\_\_\_\_

内核负责人:



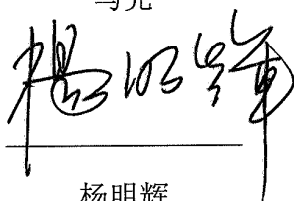
朱洁

保荐业务负责人:



马尧

总经理:



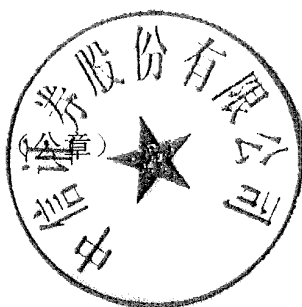
杨明辉

董事长、法定代表人:



张佑君

中信证券股份有限公司 (公章)



2017 年 10 月 28 日

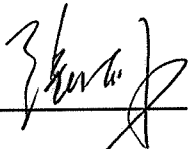
## 保荐代表人专项授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权本公司投资银行管理委员会张新、宋永新同志担任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 股股票并上市的保荐代表人，负责中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次股票发行并上市工作，及股票发行上市后对中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的持续督导工作。

本授权有效期自授权之日起至持续督导期届满止。如果本公司在授权有效期内重新任命其他保荐代表人替换该同志中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的保荐工作，本授权书即行废止。

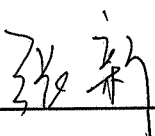
授权人：

中信证券股份有限公司法定代表人

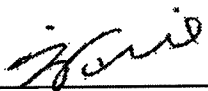
  
\_\_\_\_\_

张佑君（身份证 110108196507210058）

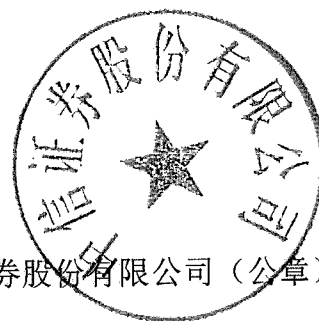
被授权人：

  
\_\_\_\_\_

张 新（身份证 131182198902216625）

  
\_\_\_\_\_

宋永新（身份证 410203197411180017）



中信证券股份有限公司（公章）

2019 年 10 月 28 日



**中信证券股份有限公司**  
**关于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 股股票并上市项目**  
**签字保荐代表人情况的说明**

**中国证券监督管理委员会：**

根据贵会《关于进一步加强保荐业务监管有关问题的意见》（证监会公告[2012]4 号）的有关规定，中信证券股份有限公司对中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市项目的签字保荐代表人张新女士和宋永新先生之最近三年的执行情况说明如下：

1、截至本说明签署之日，除担任发行人首发项目的签字保荐代表人之外，张新女士无作为签字保荐代表人申报的其他在审项目，宋永新先生担任 A 股中小板在审项目安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司首次公开发行股票并上市项目的签字保荐代表人。

2、最近三年内，张新女士和宋永新先生未被中国证监会采取过监管措施，未受到过证券交易所公开谴责，也未受到中国证券业协会自律处分，执业过程无任何违规记录。

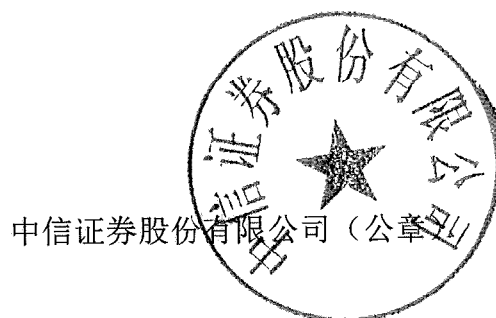
3、最近三年内，张新女士曾担任已完成的深圳市华阳国际工程设计股份有限公司首发项目的签字保荐代表人；宋永新先生曾担任已完成的金诚信矿业管理股份有限公司、西藏华钰矿业股份有限公司首发项目、青岛双星股份有限公司再融资项目以及上海菲林格尔木业股份有限公司首发项目的签字保荐代表人。

特此说明。

(本页无正文,为《中信证券股份有限公司关于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 股股票并上市项目签字保荐代表人情况的说明》之签章页)

保荐代表人签名: 张新  
张新

保荐代表人签名: 宋永新  
宋永新



2017 年 10 月 28 日



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审计报告

安永华明（2019）审字第60468799\_B26号  
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 6 月 30 日的合并及公司资产负债表，2016 年度、2017 年度、2018 年度及截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的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 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度及截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2016 年度、2017 年、2018 年及截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间的财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

## 审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60468799\_B26号  
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p><b>存货可变现净值的估计</b></p> <p>2019年6月30日、2018年12月31日、2017年12月31日、2016年12月31日，中新苏州工业园区开发集团股份有限公司及其子公司（以下合称“贵集团”）已完工开发产品以及在建开发成本的账面价值分别为人民币 6,092,111,205.09 元、人民币 8,195,705,577.81 元、人民币 7,935,649,410.85 元、人民币 7,929,229,545.31 元，占合并资产总额的 28.80%、36.36%、35.78%、40.33%，对合并财务报表影响重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。贵集团依据存货的预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估计存货的可变现净值。由于存货对贵集团资产的重要性以及存货可变现净值估计过程的复杂性，且在估计存货可变现净值过程中管理层需运用重大判断和估计，我们将贵集团对存货可变现净值的估计识别为关键审计事项。相关披露详见附注三、12 存货，附注三、31 重大会计判断和估计以及附注五、6 存货。</p>	<p>我们就存货可变现净值估计的审计程序包括：评价贵集团与存货可变现净值估计相关的关键内部控制设计和运行的有效性。参考可比项目或已预售项目的销售情况，评价贵集团对预计售价所作出的估计；搜集公开市场资料，分析行业宏观政策及经济形势，评价相关政策对贵集团存货预计售价的影响。将估计达到完工状态时将要发生的建造成本与最新预算进行比较，并将每年已发生的实际建造成本与原预算进行比较；同时，对重要存货项目进行监盘，观察其数量及状态，结合项目状态，评价贵集团预计总成本的合理性。我们还根据历史经验以及贵集团所处的税务环境，评价贵集团对存货项目预计销售费用以及相关税费所作估计的合理性。此外，对存在存货跌价损失风险的项目，我们还进一步利用内部专家的工作，评价贵集团采用的与可变现净值相关的计算方法、预计售价等关键估计和假设的合理性。我们还对各项目毛利水平进行分析性复核，结合对重要存货项目的监盘，判断项目是否存在长期滞销或者毛利率异常的情况。另外，我们检查了贵集团财务报表附注中相关披露的充分性和完整性。</p>

## 审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60468799\_B26号  
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<b>土地增值税的计提</b>	
<p>贵集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。贵集团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，贵集团需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的时候，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。贵集团在土地增值税清算时，实际缴付税金可能与贵集团预估的金额存在差异。2019 年 6 月 30 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日，贵集团应交土地增值税分别为人民币 821,062,591.00 元、人民币 545,823,262.02 元、人民币 747,339,776.27 元、人民币 685,056,747.66 元，占合并负债总额的 9.17%、4.65%、6.03%、6.26%。由于土地增值税的计提对合并财务报表影响重大，且该过程涉及重大的管理层判断和估计，包括对相关税务法规的理解和应用以及对各地方税务局实务做法的综合考虑，我们将贵集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。相关披露详见附注三、31 重大会计判断和估计，附注四、税项以及附注五、28 应交税费。</p>	<p>我们就土地增值税计提的审计程序包括：评价贵集团与计提土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；基于我们的经验、知识和对各地方税务主管机构相关税法应用的实务操作的理解以及利用我们内部税务专家的工作，评价贵集团对销售物业取得的收入和可扣除项目金额的估计；同时，我们重新计算贵集团计提的土地增值税，并将我们的计算结果与贵集团所记录的金额进行比较；此外，对于已完成土地增值税清算的项目，我们复核了相关项目的土地增值税清算报告，并与贵集团以前年度作出的判断和假设进行比对，评价贵集团作出的假设和判断的合理性以及准确性。另外，我们检查了贵集团财务报表附注中相关披露的充分性和完整性。</p>

## 审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60468799\_B26号  
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

### 三、关键审计事项（续）

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
<b>收益分成模式土地一级开发项目的预计总成本的估计</b>	
<p>截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间、2018 年度、2017 年度、2016 年度，贵集团采取收益分成开发模式的土地一级开发收入为人民币人民币 332,494,596.09 元、人民币 778,949,430.11 元、人民币 680,595,610.72 元、人民币 455,028,603.32 元，占合并营业收入的 9.25%、22.52%、16.82%、6.99%，对合并财务报表影响重大。贵集团根据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，此过程涉及贵集团对预计总成本的估计。项目的预计总成本系贵集团一项重要会计估计，贵集团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。由于收益分成开发模式的土地一级开发收入对合并财务报表影响重大且计算确认收入时所使用的预计总成本涉及重大会计估计，我们将贵集团收益分成模式土地一级开发项目的预计总成本的估计识别为关键审计事项。相关披露详见附注三、31 重大会计判断和估计。</p>	<p>我们就收益分成模式土地一级开发项目的预计总成本估计的审计程序包括：评价与项目预计总成本估计相关的关键内部控制的设计及运行的有效性。同时，获取并复核贵集团采用收益分成模式开发的土地一级开发项目的预算，以及据此确定的项目预计总成本，将各项目的预算与预计总成本进行比较，根据各项目预算以及各成本明细分析，评价预计总成本的合理性；获取项目实际累计投入明细，通过审计抽样的方法，查看工程合同，监理报告，完工进度等，评价贵集团账面记录的已发生成本金额的准确性，并将其与预计总成本明细进行比较，评价是否存在需要对预计总成本进行调整的事项。此外，我们还实地查看土地一级开发项目整体施工进度以及土地状态，以复核实际工程量是否与贵集团账面记录情况一致。另外，我们检查了贵集团财务报表附注中相关披露的充分性和完整性。</p>

## 审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60468799\_B26号  
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的财务报告过程。

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中新苏州工业园区开发集团股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中新苏州工业园区开发集团股份有限公司不能持续经营。

审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60468799\_B26号  
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

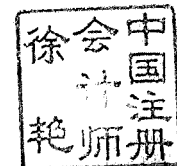
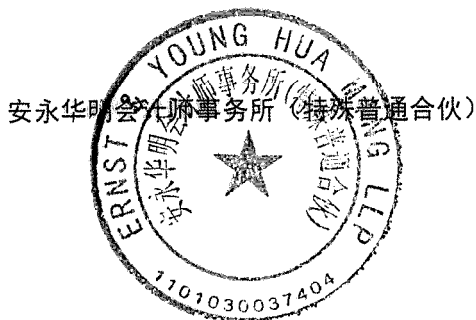
在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：（续）

- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就中新苏州工业园区开发集团股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

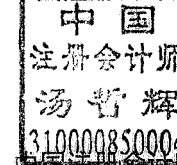
我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师

徐艳



中国注册会计师  
(项目合伙人)

汤哲辉

中国 北京

2019年9月12日



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

已审财务报表

2016年度、2017年度、2018年度  
及截至2019年6月30日止6个月期间

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 6
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	7 - 8
合并利润表	9 - 10
合并股东权益变动表	11 - 14
合并现金流量表	15 - 16
公司资产负债表	17 - 18
公司利润表	19
公司股东权益变动表	20 - 23
公司现金流量表	24 - 25
财务报表附注	26 - 253
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1 - 5
2. 净资产收益率和每股收益	5 - 6
3. 财务报表项目数据的变动分析	6 - 14

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并资产负债表

2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日

人民币元

资产	附注五	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产：</b>					
货币资金	1	5,004,983,929.70	3,234,660,894.27	3,428,055,932.28	1,952,263,028.21
应收票据	2	3,590,000.00	1,250,000.00	1,100,000.00	1,100,117.80
应收账款	3,22	365,601,074.10	206,800,191.22	355,076,811.31	409,188,977.69
预付款项	4	13,173,855.74	13,964,152.39	15,951,927.44	11,385,098.25
其他应收款	5	669,082,979.46	1,221,283,899.21	835,588,586.49	175,464,394.63
存货	6,22	6,601,481,997.80	8,947,472,974.41	8,514,377,240.69	8,355,259,489.44
委托贷款	7	220,000,000.00	-	220,000,000.00	264,000,000.00
一年内到期的 长期应收款	8,22	134,264,433.67	135,366,491.98	11,942,722.55	60,255,978.68
其他流动资产	9	152,685,557.97	268,580,927.87	205,266,914.95	89,074,439.05
<b>流动资产合计</b>		<b>13,164,863,828.44</b>	<b>14,029,379,531.35</b>	<b>13,587,360,135.71</b>	<b>11,317,991,523.75</b>
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产	10	-	130,240,504.00	93,160,504.00	97,160,504.00
长期应收款	8,22	212,733,657.96	218,320,480.54	353,686,972.49	605,000,275.31
长期股权投资	11	2,586,333,789.70	3,458,648,220.79	3,566,662,594.09	3,359,218,798.97
其他非流动金融资产	12	252,855,895.54	-	-	-
投资性房地产	13,22	2,469,517,704.89	2,415,738,767.82	2,220,832,127.54	1,979,202,430.09
固定资产	14,22	1,279,081,740.21	1,324,679,080.88	1,465,784,440.99	1,479,275,800.10
在建工程	15,22	542,722,597.28	260,943,676.19	112,827,836.43	62,108,784.68
无形资产	16,22	175,624,519.94	182,230,374.52	227,458,726.96	232,190,517.05
商誉	17	-	-	-	-
长期待摊费用	18	1,998,865.02	2,397,923.61	2,012,805.57	8,434,445.11
递延所得税资产	19	458,423,872.36	504,572,412.01	544,994,548.02	519,688,235.34
其他非流动资产	20	10,008,783.00	11,987,983.00	3,541,383.00	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,989,301,425.90</b>	<b>8,509,759,423.36</b>	<b>8,590,961,939.09</b>	<b>8,342,279,790.65</b>
<b>资产总计</b>		<b>21,154,165,254.34</b>	<b>22,539,138,954.71</b>	<b>22,178,322,074.80</b>	<b>19,660,271,314.40</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并资产负债表（续）

2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日

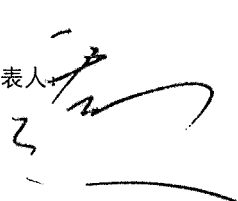
人民币元

负债和股东权益	附注五	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：					
短期借款	23	915,000,000.00	705,000,000.00	1,208,400,000.00	1,305,700,000.00
应付票据	24	-	-	-	40,700,000.00
应付账款	25	1,636,449,406.60	1,971,980,075.79	2,032,013,297.74	2,257,397,257.13
预收款项	26	1,363,888,584.83	3,539,757,614.70	2,915,694,096.50	1,081,648,766.66
应付职工薪酬	27	121,112,318.11	150,131,930.88	138,951,834.73	133,907,047.15
应交税费	28	902,870,913.12	634,310,831.33	866,827,255.56	829,719,715.57
其他应付款	29	1,745,939,053.17	2,584,799,680.33	2,801,430,554.87	2,128,720,882.93
一年内到期的非流动负债	30	542,796,666.66	487,666,666.66	469,000,000.00	1,025,250,000.00
其他流动负债	31	60,683,366.69	74,975,075.97	51,773,749.80	36,361,461.69
流动负债合计		<u>7,288,740,309.18</u>	<u>10,148,621,875.66</u>	<u>10,484,090,789.20</u>	<u>8,839,405,131.13</u>
非流动负债：					
长期借款	32	1,467,460,086.10	1,418,173,283.87	1,738,459,792.63	1,945,228,035.86
递延收益	33	162,580,670.22	161,401,994.87	165,326,409.16	164,156,036.56
递延所得税负债	19	30,231,142.93	-	-	-
非流动负债合计		<u>1,660,271,899.25</u>	<u>1,579,575,278.74</u>	<u>1,903,786,201.79</u>	<u>2,109,384,072.42</u>
负债合计		<u>8,949,012,208.43</u>	<u>11,728,197,154.40</u>	<u>12,387,876,990.99</u>	<u>10,948,789,203.55</u>
股东权益：					
股本	34	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00
资本公积	35	21,883,266.96	21,883,266.96	21,702,948.40	21,702,948.40
其他综合收益	36	939,173.58	2,220,973.50	2,308,220.71	1,942,539.18
盈余公积	37	397,750,594.54	397,750,594.54	311,805,192.18	277,600,830.14
未分配利润	38	6,898,815,653.81	5,873,334,258.37	4,981,120,455.42	4,191,637,756.48
归属于母公司股东权益合计		<u>8,668,388,688.89</u>	<u>7,644,189,093.37</u>	<u>6,665,936,816.71</u>	<u>5,841,884,074.20</u>
少数股东权益	39	3,536,764,357.02	3,166,752,706.94	3,124,508,267.10	2,869,598,036.65
股东权益合计		<u>12,205,153,045.91</u>	<u>10,810,941,800.31</u>	<u>9,790,445,083.81</u>	<u>8,711,482,110.85</u>
负债和股东权益总计		<u>21,154,165,254.34</u>	<u>22,539,138,954.71</u>	<u>22,178,322,074.80</u>	<u>19,660,271,314.40</u>

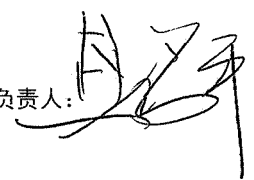
后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并利润表

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

	附注五	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年	2017年	2016年
营业收入	40	3,595,979,595.66	3,458,785,165.46	4,045,695,202.34	6,507,446,383.92
减：营业成本	40	1,997,408,106.70	2,028,960,630.26	2,628,938,265.82	4,548,903,383.46
税金及附加	41	429,134,121.68	140,353,570.57	234,940,737.94	547,952,399.23
销售费用	42	76,835,105.01	66,504,663.07	80,145,902.16	95,192,698.97
管理费用	43	117,241,255.80	234,692,309.96	226,537,269.41	216,828,828.60
财务费用	44	4,743,077.05	25,212,263.35	59,867,777.65	191,741,204.18
其中：利息费用	44	18,282,702.01	56,347,176.09	89,391,115.86	224,090,424.23
利息收入	44	14,512,402.34	34,612,503.63	30,609,659.54	38,553,532.33
加：其他收益	45	26,515,040.79	68,709,848.27	65,651,934.02	-
投资收益	46	668,906,230.95	506,257,655.96	585,040,627.21	320,318,980.52
其中：对联营企业和 合营企业的 投资收益		295,618,809.42	441,526,423.12	533,672,905.52	217,425,340.11
公允价值变动损失	47	(5,085,396.52)	-	-	-
资产减值损失	48	(60,825,818.74)	12,323,164.39	3,708,947.63	(170,558,839.49)
信用减值损失	49	15,835.92	-	-	-
资产处置收益/(损失)	50	3,687,279.22	2,985,777.78	(1,109,526.85)	85,359.57
营业利润		1,603,831,101.04	1,553,338,174.65	1,468,557,231.37	1,056,673,370.08
加：营业外收入	51	1,806,726.10	189,082,937.09	37,636,660.02	52,546,697.26
减：营业外支出	52	1,203,202.60	1,799,990.43	643,485.82	10,886,948.57
利润总额		1,604,434,624.54	1,740,621,121.31	1,505,550,405.57	1,098,333,118.77
减：所得税费用	54	240,511,698.11	305,999,560.49	229,080,173.40	193,190,431.71
净利润		1,363,922,926.43	1,434,621,560.82	1,276,470,232.17	905,142,687.06
按经营持续性分类					
持续经营净利润		1,363,922,926.43	1,434,621,560.82	1,276,470,232.17	905,142,687.06
按所有权归属分类					
归属于母公司股东的净利润		978,245,349.91	978,159,205.31	823,687,060.98	603,746,957.72
少数股东损益		385,677,576.52	456,462,355.51	452,783,171.19	301,395,729.34

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并利润表 (续)

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

	附注五	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年 30日止6个月期间	2017年	2016年
其他综合收益的税后净额					
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	36				
将重分类进损益的其他综合收益		(1,321,919.05)	(161,755.21)	320,860.56	349,793.48
权益法下可转损益的其他综合收益		40,119.13	74,508.00	44,820.97	103,087.69
外币财务报表折算差额		(1,281,799.92)	(87,247.21)	365,681.53	452,881.17
综合收益总额		1,362,641,126.51	1,434,534,313.61	1,276,835,913.70	905,595,568.23
其中：					
归属于母公司股东的综合收益总额		976,963,549.99	978,071,958.10	824,052,742.51	604,199,838.89
归属于少数股东的综合收益总额		385,677,576.52	456,462,355.51	452,783,171.19	301,395,729.34
每股收益	55				
基本每股收益		0.73	0.73	0.61	0.45
稀释每股收益		0.73	0.73	0.61	0.45

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并股东权益变动表

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

	截至2019年6月30日止6个月期间					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	归属于母公司股东权益 盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	1,349,000,000.00	21,883,266.96	2,220,973.50	397,750,594.54	5,873,334,258.37	3,166,752,706.94	10,810,941,800.31
加：会计政策变更	-	-	-	-	47,236,045.53	40,161,445.52	87,397,491.05
(附注三、32)							
二、本期初余额	1,349,000,000.00	21,883,266.96	2,220,973.50	397,750,594.54	5,920,570,303.90	3,206,914,152.46	10,898,339,291.36
三、本期增减变动金额	-	-	(1,281,799.92)	-	978,245,349.91	385,677,576.52	1,362,641,126.51
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	62,560,000.00
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	(2,500,000.00)
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	7,605,827.00
2. 股东减少资本	-	-	-	-	-	-	(2,500,000.00)
3. 处置子公司	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	(123,493,198.96)
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(123,493,198.96)
四、本期末余额	1,349,000,000.00	21,883,266.96	939,173.58	397,750,594.54	6,898,815,653.81	3,536,764,357.02	12,205,153,045.91

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并股东权益变动表 (续)

2016年度、2017年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

2018年度	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计		
	股本	资本公积	其他综合收益	未分配利润			小计	
一、本年初余额	1,349,000,000.00	21,702,948.40	2,308,220.71	311,805,192.18	4,981,120,455.42	6,665,936,816.71	3,124,508,267.10	9,790,445,083.81
二、本年增减变动金额	-	-	(87,247.21)	-	978,159,205.31	978,071,958.10	456,462,355.51	1,434,534,313.61
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	102,682,400.00	102,682,400.00
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	(138,333,333.33)	(138,333,333.33)
2. 股东减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 注销子公司	-	-	-	-	-	-	(27,075,993.97)	(27,075,993.97)
(附注六、2)								
4. 其他	-	180,318.56	-	-	-	180,318.56	(180,318.56)	-
(附注五、35)								
(三) 利润分配	-	-	-	85,945,402.36	(85,945,402.36)	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(351,310,669.81)	(351,310,669.81)
三、本年年末余额	1,349,000,000.00	21,883,266.96	2,220,973.50	397,750,594.54	5,873,334,258.37	7,644,189,093.37	3,166,752,706.94	10,810,941,800.31

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并股东权益变动表（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

2017年度	股本	资本公积	归属于母公司股东权益			未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
			其他综合收益	盈余公积	其他				
一、本年初余额	1,349,000,000.00	21,702,948.40	1,942,539.18	277,600,830.14	4,191,637,756.48	5,841,884,074.20	2,869,598,036.65	8,711,482,110.85	
二、本年增减变动金额	-	-	365,681.53	-	823,687,060.98	824,052,742.51	452,783,171.19	1,276,835,913.70	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	7,440,000.00	7,440,000.00	
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	(2,533,572.17)	(2,533,572.17)	
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 处置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	
(附注六、1)	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三)利润分配	-	-	-	34,204,362.04	(34,204,362.04)	-	-	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(202,779,368.57)	(202,779,368.57)	
三、本年年末余额	1,349,000,000.00	21,702,948.40	2,308,220.71	311,805,192.18	4,981,120,455.42	6,665,936,816.71	3,124,508,267.10	9,790,445,083.81	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并股东权益变动表（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

2016年度	股本	资本公积	归属于母公司股东权益			少数股东权益	股东权益合计
			其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、本年初余额	1,349,000,000.00	22,688,410.54	1,489,658.01	252,802,711.41	3,612,688,917.49	2,709,151,118.93	7,947,820,816.38
二、本年增减变动金额	-	-	452,881.17	-	603,746,957.72	301,395,729.34	905,595,568.23
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	16,580,000.00
(二) 股东投入和减少资本	-	(985,462.14)	-	-	-	(985,462.14)	(6,151,751.71)
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 购买少数股东权益	-	(985,462.14)	-	-	-	(985,462.14)	(6,151,751.71)
(三) 利润分配	-	-	-	24,798,118.73	(24,798,118.73)	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(152,362,522.05)	(152,362,522.05)
三、本年年末余额	1,349,000,000.00	21,702,948.40	1,942,539.18	277,600,830.14	4,191,637,756.48	2,869,598,036.65	8,711,482,110.85

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并现金流量表

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

	截至2019年6月 附注五 30日止6个月期间	2018年	2017年	2016年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,308,597,664.16	4,270,226,485.61	6,179,887,370.50	6,115,998,418.35
收到其他与经营活动有关的现金	56 329,847,081.70	517,505,364.01	727,063,710.00	853,837,136.17
经营活动现金流入小计	2,638,444,745.86	4,787,731,849.62	6,906,951,080.50	6,969,835,554.52
购买商品、接受劳务支付的现金	1,538,067,797.22	1,919,117,804.61	2,795,747,952.02	1,985,412,062.73
支付给职工以及为职工支付的现金	204,816,609.87	339,207,535.90	314,765,654.21	314,672,523.36
支付的各项税费	484,463,741.60	838,848,681.66	741,557,550.76	910,516,709.46
支付其他与经营活动有关的现金	56 322,155,163.74	436,862,934.49	671,074,264.50	866,837,312.32
经营活动现金流出小计	2,549,503,312.43	3,534,036,956.66	4,523,145,421.49	4,077,438,607.87
经营活动产生的现金流量净额	57 88,941,433.43	1,253,694,892.96	2,383,805,659.01	2,892,396,946.65
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	1,271,425,604.02	1,106,350,526.14	934,824,533.42	807,191,907.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	57 976,465,870.85	-	2,868,392.60	59,795,299.41
取得投资收益收到的现金	27,796,002.01	438,535,977.35	185,695,721.28	190,815,102.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,468,023.60	5,785,280.85	2,470,072.21	412,318.70
投资活动现金流入小计	2,288,155,500.48	1,550,671,784.34	1,125,858,719.51	1,058,214,627.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	400,229,882.67	414,954,905.88	412,507,089.51	267,530,771.37
投资支付的现金	358,939,144.34	885,870,702.20	1,132,755,851.36	656,556,028.00
投资活动现金流出小计	759,169,027.01	1,300,825,608.08	1,545,262,940.87	924,086,799.37
投资活动产生的现金流量净额	1,528,986,473.47	249,846,176.26	(419,404,221.36)	134,127,828.18

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并现金流量表（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

	截至2019年6月 附注五 30日止6个月期间	2018年	2017年	2016年
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	62,560,000.00	102,682,400.00	7,440,000.00	16,580,000.00
其中：子公司吸收少数股东 投资收到的现金	62,560,000.00	102,682,400.00	7,440,000.00	16,580,000.00
取得借款收到的现金	1,253,711,036.00	1,899,640,225.00	2,925,566,279.65	3,489,255,848.99
筹资活动现金流入小计	1,316,271,036.00	2,002,322,625.00	2,933,006,279.65	3,505,835,848.99
偿还债务支付的现金	1,004,770,962.74	2,959,880,067.10	3,085,521,057.69	5,893,916,666.66
分配股利、利润或偿付 利息支付的现金	186,242,791.38	487,464,813.96	368,841,047.99	462,212,462.38
其中：子公司支付给少数 股东的股利、利润	122,161,291.71	351,310,669.81	202,779,368.57	152,362,522.05
支付其他与筹资活动 有关的现金	2,831,056.52	165,409,327.30	200,129.80	236,447.75
筹资活动现金流出小计	1,193,844,810.64	3,612,754,208.36	3,454,562,235.48	6,356,365,576.79
筹资活动产生的现金流量净额	122,426,225.36	(1,610,431,583.36)	(521,555,955.83)	(2,850,529,727.80)
四、汇率变动对现金及 现金等价物的影响	3,906.89	15,228.52	3,580.75	28,344.56
五、现金及现金等价物 净增加/(减少)额	57 1,740,358,039.15	(106,875,285.62)	1,442,849,062.57	176,023,391.59
加：年/期初现金及 现金等价物余额	3,199,411,258.09	3,306,286,543.71	1,863,437,481.14	1,687,414,089.55
六、年/期末现金及现金 等价物余额	58 4,939,769,297.24	3,199,411,258.09	3,306,286,543.71	1,863,437,481.14

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

资产负债表

2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日

人民币元

资产	附注十五	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>流动资产：</b>					
货币资金		1,138,103,654.47	600,740,839.42	322,242,523.76	332,177,942.42
应收账款	1	79,336,417.08	94,893,776.50	145,213,643.47	73,061,341.42
预付款项		1,067,838.13	1,936,251.75	90,006.16	111,180.07
其他应收款	2	84,878,718.14	64,270,030.28	84,707,137.71	312,661,369.89
存货		3,409,398,479.52	3,148,398,721.71	2,971,713,937.20	3,313,033,883.81
一年内到期的长期应收款		12,639,900.25	13,741,958.56	11,942,722.55	10,255,978.68
其他流动资产		7,731,837.80	14,867,738.70	11,943,454.07	4,888,798.43
<b>流动资产合计</b>		<b>4,733,156,845.39</b>	<b>3,938,849,316.92</b>	<b>3,547,853,424.92</b>	<b>4,046,190,494.72</b>
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产		-	37,080,000.00	-	-
长期应收款		212,733,657.96	218,320,480.54	232,062,439.07	244,005,161.59
长期股权投资	3	2,929,171,471.84	3,358,815,962.23	3,473,097,776.62	3,460,809,862.45
其他非流动金融资产		29,370,019.84	-	-	-
投资性房地产		1,764,878,464.86	1,679,397,954.66	1,437,356,165.39	1,150,868,629.70
固定资产		121,716,493.11	124,059,915.62	186,171,584.39	166,808,947.51
在建工程		244,845,877.67	108,702,884.49	105,180,193.16	38,829,170.26
无形资产		23,098,170.18	23,560,396.34	86,158,367.50	87,976,955.56
长期待摊费用		187,000.00	192,500.00	203,500.00	552,044.32
递延所得税资产		202,511,613.42	202,963,321.19	200,714,720.87	172,217,251.12
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,528,512,768.88</b>	<b>5,753,093,415.07</b>	<b>5,720,944,747.00</b>	<b>5,322,068,022.51</b>
<b>资产总计</b>		<b>10,261,669,614.27</b>	<b>9,691,942,731.99</b>	<b>9,268,798,171.92</b>	<b>9,368,258,517.23</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

资产负债表（续）

2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日

人民币元

负债和股东权益	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：				
短期借款	910,000,000.00	700,000,000.00	745,000,000.00	675,000,000.00
应付票据	-	-	-	40,680,000.00
应付账款	391,407,608.82	426,686,728.67	654,001,098.50	751,014,929.85
预收款项	176,694,817.36	179,481,816.44	164,753,140.19	397,499,836.50
应付职工薪酬	25,147,145.51	40,962,852.50	36,192,423.96	35,465,349.75
应交税费	171,903,605.81	181,905,416.65	206,603,016.08	202,091,506.79
其他应付款	1,934,777,420.97	1,773,087,103.78	2,158,582,188.56	1,830,976,936.64
一年内到期的非流动负债	230,000,000.00	210,000,000.00	55,000,000.00	540,100,000.00
其他流动负债	30,151,716.21	27,969,185.35	23,760,657.76	24,842,590.54
流动负债合计	<u>3,870,082,314.68</u>	<u>3,540,093,103.39</u>	<u>4,043,892,525.05</u>	<u>4,497,671,150.07</u>
非流动负债：				
长期借款	775,400,000.00	820,900,000.00	752,900,000.00	739,900,000.00
递延收益	4,626,000.00	4,792,405.49	4,994,399.43	5,211,900.00
其他非流动负债	5,728,496.91	6,923,055.42	7,143,856.13	8,017,377.74
非流动负债合计	<u>785,754,496.91</u>	<u>832,615,460.91</u>	<u>765,038,255.56</u>	<u>753,129,277.74</u>
负债合计	<u>4,655,836,811.59</u>	<u>4,372,708,564.30</u>	<u>4,808,930,780.61</u>	<u>5,250,800,427.81</u>
股东权益：				
股本	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00
资本公积	353,477,248.71	353,477,248.71	353,477,248.71	353,477,248.71
其他综合收益	939,173.58	2,220,973.50	2,308,220.71	1,942,539.18
盈余公积	397,750,594.54	397,750,594.54	311,805,192.18	277,600,830.14
未分配利润	3,504,665,785.85	3,216,785,350.94	2,443,276,729.71	2,135,437,471.39
股东权益合计	<u>5,605,832,802.68</u>	<u>5,319,234,167.69</u>	<u>4,459,867,391.31</u>	<u>4,117,458,089.42</u>
负债和股东权益总计	<u>10,261,669,614.27</u>	<u>9,691,942,731.99</u>	<u>9,268,798,171.92</u>	<u>9,368,258,517.23</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

利润表

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

	附注十五	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年	2017年	2016年
营业收入	4	454,977,573.69	784,656,176.88	1,222,867,568.45	1,979,617,825.92
减：营业成本	4	204,749,104.31	376,037,376.96	671,329,359.50	1,168,374,759.20
税金及附加		30,089,436.97	78,143,127.93	120,131,969.40	252,271,108.43
销售费用		19,230,333.24	26,602,413.44	29,710,269.61	33,627,029.49
管理费用		28,924,500.26	56,956,738.00	61,319,910.33	50,318,192.67
财务费用		43,752,560.71	110,140,729.94	116,941,494.79	158,505,636.39
其中：利息费用		44,346,978.99	111,656,781.93	124,047,404.02	177,577,526.96
利息收入		1,124,240.43	4,000,116.37	5,352,823.16	22,008,173.70
加：其他收益		354,475.34	291,661.73	677,873.49	-
投资收益	5	191,718,683.51	756,641,442.20	182,737,313.16	138,484,454.27
其中：对联营企业和 合营企业的 投资收益		53,683,903.65	(9,845,159.06)	14,657,703.36	4,811,945.71
公允价值变动损失		(9,479,980.16)	-	-	-
资产减值损失		-	346,393.43	(11,561,425.96)	(162,007,814.36)
资产处置收益/(损失)		-	-	(129,075.86)	86,600.54
营业利润		310,824,816.89	894,055,287.97	395,159,249.65	293,084,340.19
加：营业外收入		850,102.00	731,964.03	893,252.77	1,956,160.53
减：营业外支出		328,046.65	553,873.97	301,632.17	10,385,707.06
利润总额		311,346,872.24	894,233,378.03	395,750,870.25	284,654,793.66
减：所得税费用		23,466,437.33	34,779,354.44	53,707,249.89	36,673,606.32
净利润		287,880,434.91	859,454,023.59	342,043,620.36	247,981,187.34
其中：持续经营净利润		287,880,434.91	859,454,023.59	342,043,620.36	247,981,187.34
其他综合收益的税后净额					
将重分类进损益 的其他综合收益					
权益法下可转损益的 其他综合收益		(1,321,919.05)	(161,755.21)	320,860.56	349,793.48
外币财务报表折算差额		40,119.13	74,508.00	44,820.97	103,087.69
		(1,281,799.92)	(87,247.21)	365,681.53	452,881.17
综合收益总额		286,598,634.99	859,366,776.38	342,409,301.89	248,434,068.51

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

股东权益变动表

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

截至2019年6月30日止6个月期间	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期初余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	2,220,973.50	397,750,594.54	3,216,785,350.94	5,319,234,167.69
二、本期增减变动金额	-	-	(1,281,799.92)	-	287,880,434.91	286,598,634.99
(一) 综合收益总额	-	-	(1,281,799.92)	-	287,880,434.91	286,598,634.99
三、本期末余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	939,173.58	397,750,594.54	3,504,665,785.85	5,605,832,802.68

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

股东权益变动表 (续)

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

2018年度	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	2,308,220.71	311,805,192.18	2,443,276,729.71	4,459,867,391.31
二、本年增减变动金额	-	-	(87,247.21)	-	859,454,023.59	859,366,776.38
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	(85,945,402.36)	-
(二) 利润分配	-	-	-	85,945,402.36	-	-
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	2,220,973.50	397,750,594.54	3,216,785,350.94	5,319,234,167.69

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

股东权益变动表 (续)

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

2017年度	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年初余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	1,942,539.18	277,600,830.14	2,135,437,471.39	4,117,458,089.42
二、本年增减变动金额	-	-	365,681.53	-	342,043,620.36	342,409,301.89
(一) 综合收益总额	-	-	365,681.53	-	342,043,620.36	342,409,301.89
(二) 利润分配	-	-	-	34,204,362.04	(34,204,362.04)	-
提取盈余公积	-	-	-	34,204,362.04	(34,204,362.04)	-
三、本年年末余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	2,308,220.71	311,805,192.18	2,443,276,729.71	4,459,867,391.31

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

股东权益变动表 (续)

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

2016年度	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	1,489,658.01	252,802,711.41	1,912,254,402.78	3,869,024,020.91
二、本年增减变动金额	-	-	452,881.17	-	247,981,187.34	248,434,068.51
(一) 综合收益总额	-	-	452,881.17	-	247,981,187.34	248,434,068.51
(二) 利润分配	-	-	-	24,798,118.73	(24,798,118.73)	-
提取盈余公积	-	-	-	24,798,118.73	(24,798,118.73)	-
三、本年年末余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	1,942,539.18	277,600,830.14	2,135,437,471.39	4,117,458,089.42

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

现金流量表

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年	2017年	2016年
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	490,796,214.44	895,948,926.07	955,566,536.91	1,909,417,738.42
收到其他与经营活动有关的现金	77,563,862.29	120,913,072.94	279,285,992.94	176,746,001.93
经营活动现金流入小计	568,360,076.73	1,016,861,999.01	1,234,852,529.85	2,086,163,740.35
购买商品、接受劳务支付的现金	421,719,936.20	631,071,708.12	452,515,876.99	533,124,931.37
支付给职工以及为职工支付的现金	62,097,637.76	88,186,408.40	82,283,515.79	82,382,795.02
支付的各项税费	86,886,558.68	173,880,173.10	247,879,802.97	301,788,953.28
支付其他与经营活动有关的现金	81,627,444.25	149,846,117.86	301,489,707.30	235,133,637.02
经营活动现金流出小计	652,331,576.89	1,042,984,407.48	1,084,168,903.05	1,152,430,316.69
经营活动产生的现金流量净额	(83,971,500.16)	(26,122,408.47)	150,683,626.80	933,733,423.66
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	599,283,175.00	16,300,000.00	375,000,000.00	545,500,000.00
取得投资收益收到的现金	138,034,779.86	772,997,211.89	175,448,503.30	162,629,439.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,860.00	450.00	63,505.34	168,612.55
投资活动现金流入小计	737,319,814.86	789,297,661.89	550,512,008.64	708,298,052.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	233,672,796.01	182,025,091.04	319,720,949.28	147,451,633.14
投资支付的现金	119,046,700.00	132,311,100.00	129,060,000.00	305,370,000.00
投资活动现金流出小计	352,719,496.01	314,336,191.04	448,780,949.28	452,821,633.14
投资活动产生的现金流量净额	384,600,318.85	474,961,470.85	101,731,059.36	255,476,419.04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

现金流量表（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年	2017年	2016年
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	1,422,400,000.00	3,008,000,000.00	2,355,000,000.00	2,380,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,422,400,000.00	3,008,000,000.00	2,355,000,000.00	2,380,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,129,900,000.00	3,022,000,000.00	2,473,100,000.00	3,425,600,000.00
分配股利、利润或偿付 利息支付的现金	55,444,132.84	155,782,107.50	140,896,577.51	189,085,738.47
支付的其他与筹资 活动有关的现金	331,056.52	592,761.45	200,129.80	283,856.42
筹资活动现金流出小计	1,185,675,189.36	3,178,374,868.95	2,614,196,707.31	3,614,969,594.89
筹资活动产生的 现金流量净额	236,724,810.64	(170,374,868.95)	(259,196,707.31)	(1,234,969,594.89)
四、汇率变动对现金及现金 等价物的影响	9,078.81	33,954.24	2,174.36	5,563.90
五、现金及现金等价物 净增加/(减少)额	537,362,708.14	278,498,147.67	(6,779,846.79)	(45,754,188.29)
加：年/期初现金及现金 等价物余额	600,669,990.38	322,171,842.71	328,951,689.50	374,705,877.79
六、年/期末现金及现金 等价物余额	1,138,032,698.52	600,669,990.38	322,171,842.71	328,951,689.50

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

# 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

## 财务报表附注

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

### 一、 基本情况

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为中新苏州工业园区开发有限公司(以下简称“有限公司”),一家在中华人民共和国江苏省苏州市注册成立的有限责任公司,于1994年8月13日成立。

本公司总部位于苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼。

本集团主要经营活动为:土地一级开发与经营、投资、举办企业、房地产开发、销售和租赁、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、基础设施投资、经营和管理、市政工程施工、园林及绿化工程的施工。

本集团的控股股东为于中国成立的苏州工业园区股份有限公司(“园区股份”),本公司的最终控制方为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司(“园区国控”)。

本财务报表业经董事会于2019年9月12日决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间合并范围变化情况参见附注六、1及2和附注七、1。

### 二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、 重要会计政策和会计估计

本集团2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间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。本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计,主要体现在收入确认、应收款项坏账准备的计提及存货计价等。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日的财务状况以及2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止的6个月期间的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团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。

3. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本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。

4. 企业合并

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。

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。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。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。

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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 企业合并（续）

非同一控制下的企业合并（续）

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,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长期股权投资,按照该长期股权投资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损益;购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动,转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资,该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

5. 合并财务报表

合并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的财务报表。子公司,是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及本公司所控制的结构化主体等)。

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。本集团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。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 合并财务报表（续）

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集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。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。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

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。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易区分是否丧失控制权进行相应的会计处理。不丧失控制权的，少数股东权益发生变化作为权益性交易处理。丧失控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期损益；存在对该子公司的商誉的，在计算确定处置子公司损益时，扣除该项商誉的金额；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

6. 合营安排

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

7. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、重要会计政策和会计估计（续）

8. 外币业务和外币报表折算

本集团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。

对于境外经营，本集团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。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。

9. 金融工具（自2019年1月1日起适用）

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。

金融工具的确认和终止确认

本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

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，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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。

金融资产的后续计量取决于其分类：

*以摊余成本计量的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款及应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

*以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

上述以摊余成本计量的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。

只有能够消除或显著减少会计错配时，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产。

企业在初始确认时将某金融资产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后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能在初始确认后重新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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融负债分类和计量

本集团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。

金融负债的后续计量取决于其分类：

*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（含属于金融负债的衍生工具）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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于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模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的的影响金额）计入当期损益。

*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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项，本集团选择运用简化计量方法，采用迁徙模型法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估金融工具的预期信用损失。

本集团在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注十三、2。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产转移

本集团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。

本集团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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

10. 金融工具（2016年度、2017年度及2018年度）

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。

金融工具的确认和终止确认

本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 金融工具（2016年度、2017年度及2018年度）（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

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，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产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资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

金融资产的后续计量取决于其分类：

*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：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；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。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

*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，且本集团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，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

*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，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 金融工具（2016年度、2017年度及2018年度）（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：（续）

*可供出售金融资产*

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，以及除上述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。其折价或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的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确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，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。

金融负债分类和计量

本集团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、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

金融负债的后续计量取决于其分类：

*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。

*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。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 金融工具（2016年度、2017年度及2018年度）（续）

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产减值

本集团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。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目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（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 金融工具（2016年度、2017年度及2018年度）（续）

金融资产减值（续）

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。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

金融资产转移

本集团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。

本集团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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

11. 应收款项

本集团2016年度、2017年度、2018年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下：

本集团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：

- (a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项  
单项金额重大(人民币300万元以上)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，本集团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。
- (b) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项  
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。

本集团将单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)包括在类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试，考虑如下：

本集团的应收款项主要包括应收本公司关联方、政府部门及合作方、保证金、定金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账，所以按信用风险特征组合的金融资产也不需要计提坏帐。

本集团2019年1月1日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见附注三、9。

12. 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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、重要会计政策和会计估计（续）

12. 存货（续）

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照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。

本集团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。

13. 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。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。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；通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 长期股权投资（续）

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，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。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。

本集团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，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位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和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收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可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团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应享有的比例计算归属于投资方的部分（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，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团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，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 长期股权投资（续）

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，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。丧失控制权的，在个别财务报表中，对于剩余股权，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，确认为长期股权投资，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理；否则，确认为金融工具，在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

14. 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。

本集团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、预计净残值率及年折旧/(摊销)率如下：

类别	使用寿命	估计净残值率	年折旧/(摊销)率
土地使用权	50年	-	2%
房屋及建筑物	10-25年	0-10%	3.6-10%

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

15. 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集团，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、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	使用寿命	估计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-35年	0-10%	2.57-5%
固定资产装修	5-25年	0-10%	3.6-20%
机器设备及管网	3-20年	5-10%	4.5-31.7%
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%

本集团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。

16. 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。

17. 借款费用

借款费用，是指本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

17. 借款费用（续）

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。

18. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，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。但非同一控制下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集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团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：

类别	使用寿命
软件	5-10年
土地使用权	40-50年
其他	10年



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

18. 无形资产（续）

本集团取得的土地使用权，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。本集团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。

19. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税资产、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团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，本集团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。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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。本集团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，本集团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，且不大于本集团确定的报告分部。

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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

20. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

类别	摊销期
驳岸、基建工程	20年
其他	5-20年

21. 职工薪酬

职工薪酬，指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬和离职后福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

22. 维修基金

本集团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。

23. 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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

24. 预计负债

除了非同一控制下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，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (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帐面价值进行复核。有确凿证据表明该帐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。

25. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

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。销售商品房收入金额，按照与买方的合同或协议价款确定。

土地一级开发收入

对于采取收益分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，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，本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

25. 收入（续）

销售商品收入

本集团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。

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集团，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。本集团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。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

建造合同

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集团，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。本集团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。

租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

25. 收入（续）

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。

26. 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。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，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，以购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。

政府补助按照总额法确认计量

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，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按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收入。

27. 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股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

27. 所得税（续）

本集团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。

本集团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，本集团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。

本集团于资产负债表日，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，本集团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，本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

27. 所得税（续）

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

28. 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。

作为经营租赁出租人

经营租赁租金收入的确认原则详见附注三、25“收入”部分中对经营租赁收入的确认和计量原则的表述。

作为融资租赁出租人

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。

作为经营租赁承租人

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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

29. 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。

30. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量其他债权投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

31. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和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。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

判断

在应用本集团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：

*经营租赁与融资租赁的划分*

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 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，即应认定为融资租赁：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- (2) 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；
- (3) 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；
- (4) 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。
- (5) 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。

*经营租赁——作为出租人*

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团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。

*投资性房地产与自用房地产、存货的划分*

本集团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。

*业务模式*

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额以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。

坏账准备

本集团采用备抵法核算坏账损失，对于年末的应收款项，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。

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，本集团计提存货跌价准备。本集团依据存货的估计售价（参考可比项目或已预售项目的销售情况）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估计存货的可变现净值。

于每个资产负债表日，本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

*投资性房地产减值准备*

于每个资产负债表日，投资性房地产的可回收金额低于其成本的，本集团计提投资性房地产减值准备。本集团聘请具有相关资质的评估机构，对本集团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集团投资性房地产的可回收金额。

*除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)*

本集团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。

*固定资产的可使用年限和残值*

本集团对固定资产在考虑其残值后，在预计使用寿命内计提折旧。本集团定期审阅相关资产的预计使用寿命和残值，以决定将计入2016年度、2017年度、2018年度以及截至2019年6月30日止6个月期间(以下简称“报告期”)的折旧费用数额。资产使用寿命和残值是本集团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。

*投资性房地产的可使用年限和残值*

本集团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。本集团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集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

*土地一级开发项目的预计总成本*

本集团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。

*土地增值税*

本集团需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的时候，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。本集团在土地增值税清算时，实际缴付税金可能与本集团预估的金额存在差异。

32. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团自2019年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整；首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

*新金融工具准则*

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

本集团持有的某些基金投资，其收益取决于标的资产的收益率。本集团于2019年1月1日之前将其分类为可供出售金融资产。2019年1月1日之后，本集团分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将该等基金投资重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为其他非流动金融资产。

本集团于2019年1月1日之后将持有的股权投资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，列报为其他非流动金融资产。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

本集团

	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本 (贷款和应收款)	1,250,000.00	摊余成本	1,250,000.00
应收账款	摊余成本 (贷款和应收款)	206,800,191.22	摊余成本	206,800,191.22
股权投资	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 债务工具 (可供出售金融资产)	7,080,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 债务工具 (准则要求)	7,080,000.00
	以成本法计量的 权益工具 (可供出售金融资产)	123,160,504.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 权益工具 (准则要求)	239,690,492.06

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：（续）

本公司

	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本 (贷款和应收款)	94,893,776.50	摊余成本	94,893,776.50
股权投资	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 债务工具 (可供出售金融资产)	7,080,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 债务工具 (准则要求)	7,080,000.00
	以成本法计量的 权益工具 (可供出售金融资产)	30,000,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 权益工具 (准则要求)	30,000,000.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

本集团

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准 则列示的账面价 值2019年1月1日
以公允价值计量且其 变动计入当期损益的债务工具 -可供出售金融资产				
按原金融工具准则 列示的余额	7,080,000.00	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动 计入当期损益（新金融工具 准则）	-	(7,080,000.00)	-	-
以成本法计量的权益工具 -可供出售金融资产				
按原金融工具准则 列示的余额	123,160,504.00	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动 计入当期损益（新金融工具 准则）	-	(123,160,504.00)	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损 益的金融资产				
加：转入自可供出售金融资产（原金 融工具准则）	-	130,240,504.00	-	-
重新计量	-	-	116,529,988.06	-
按新金融工具准则 列示的余额	-	-	-	246,770,492.06

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：（续）

本公司

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准 则列示的账面价 值2019年1月1日
以公允价值计量且其 变动计入当期损益的债务工具 -可供出售金融资产				
按原金融工具准则 列示的余额	7,080,000.00	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动 计入当期损益（新金融工具 准则）	-	(7,080,000.00)	-	-
以成本法计量的权益工具 -可供出售金融资产				
按原金融工具准则 列示的余额	30,000,000.00	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动 计入当期损益（新金融工具 准则）	-	(30,000,000.00)	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损 益的金融资产				
加：转入自可供出售金融资产（原金 融工具准则）	-	37,080,000.00	-	-
重新计量	-	-	-	-
按新金融工具准则 列示的余额	-	-	-	37,080,000.00



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

在首次执行日，原金融资产减值准备2018年12月31日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

本集团

计量类别	按原金融工具准则计提 损失准备/按或有事项 准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准 则）/以摊余成本计量的金融 资产（新金融工具准则）				
应收账款	726,280.32	-	-	726,280.32
其他应收款	50,000.00	-	-	50,000.00
小计	776,280.32	-	-	776,280.32

本公司

计量类别	按原金融工具准则计提 损失准备/按或有事项 准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准 则）/以摊余成本计量的金融 资产（新金融工具准则）				
应收账款	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-
小计	-	-	-	-

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

税费列报方式变更

本集团于2016年按照《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）的要求，将利润表中“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目；企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，自2016年5月1日起发生的，列示于“税金及附加”项目，不再列示于“管理费用”项目；2016年5月1日之前发生的除原已计入“营业税金及附加”项目的与投资性房地产相关的房产税和土地使用税外，仍列示于“管理费用”项目。“应交税费”科目的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额，于2019年6月30日、2018年12月31日、2017年12月31日及2016年12月31日由资产负债表中的“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”及“其他非流动资产”列示；“应交税费”科目的“待转销项税额”等明细科目的贷方余额，于2019年6月30日、2018年12月31日、2017年12月31日及2016年12月31日由资产负债表中的“应交税费”重分类至“其他流动负债”及“其他非流动负债”列示。由于上述要求，截至2019年6月30日为止的6个月期间、2018年度、2017年度、2016年度的“税金及附加”项目以及“管理费用”项目、2019年6月30日、2018年12月31日、2017年12月31日、2016年12月31日和的“应交税费”项目、“其他流动资产”项目、“其他非流动资产”项目、“其他流动负债”项目之间列报的内容有所不同，但对截至2019年6月30日为止6个月期间、2018年度、2017年度、2016年度的合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

资产处置损益列报方式变更

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）要求，本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本集团相应追溯重述了2017年度和2016年度的利润表。该会计政策变更对合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

政府补助列报方式变更

根据《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》（财会[2017]15号）要求，本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报；按照该准则的衔接规定，本集团对2017年1月1日前存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日（2017年6月12日）之间新增的政府补助根据本准则进行调整。截至2019年6月30日为止6个月期间、2018年度、2017年度和2016年度的“其他收益”、“营业利润”以及“营业外收入”项目列报的内容有所不同，但对合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。详见附注三、26。

财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；在利润表中，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

财务报表列报方式变更（续）

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

	按原准则列示的 账面价值 2018年12月31日	新金融工具准则影响		按新准则列示的 账面价值 2019年1月1日
		重分类	重新计量	
可供出售金融资产	130,240,504.00	(130,240,504.00)	-	-
其他非流动金融资产	-	130,240,504.00	116,529,988.06	246,770,492.06
递延所得税负债	-	-	29,132,497.01	29,132,497.01
未分配利润	5,873,334,258.37	-	47,236,045.53	5,920,570,303.90
少数股东权益	3,166,752,706.94	-	40,161,445.52	3,206,914,152.46

本公司

	按原准则列示的 账面价值 2018年12月31日	新金融工具准则影响		按新准则列示的 账面价值 2019年1月1日
		重分类	重新计量	
可供出售金融资产	37,080,000.00	(37,080,000.00)	-	-
其他非流动金融资产	-	37,080,000.00	-	37,080,000.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

四、 税项

本集团主要税项及其税率列示如下：

企业所得税                    —     根据于2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》（以下简称“新企业所得税法”），本公司2016年度及以后年度适用的税率为25%。

本集团子公司中新苏州工业园区国际教育服务有限公司（以下简称“中新教服”）、中新苏州工业园区置地有限公司（以下简称“中新置地”）、中新苏州和乔物业服务有限公司（以下简称“和乔物业”）、中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司（以下简称“和顺商业”）、张家港中新工程项目管理有限公司（以下简称“张家港中新”）、中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司（以下简称“中新公用”）、中新苏州工业园区远大能源服务有限公司（以下简称“中新能源”）、中新苏州工业园区华园科技发展有限公司（以下简称“中新华园”）、中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司（以下简称“中新宿迁”）、中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司（以下简称“中新苏通”）、苏州东吴热能销售有限公司（以下简称“东吴销售”）、苏州吴江中新工程项目管理有限公司（以下简称“吴江中新”）、中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司（以下简称“和合酒店”）、中新苏滁（滁州）开发有限公司（以下简称“中新苏滁”）、中新海虞（常熟）新城镇开发有限公司（以下简称“中新海虞”）、苏州华之相企业服务有限公司（以下简称“华之相”）、苏州木渎中新置地有限公司（以下简称“木渎置地”）及中新凤凰（张家港）新城镇开发有限公司（以下简称“中新凤凰”）、苏州太湖中法环境技术有限公司（以下简称“太湖中法”）自2016年度开始均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本集团子公司中新苏伊士环保技术（苏州）有限公司（以下简称“中新苏伊士”）自2017年度开始按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本集团子公司中新曜昂环境修复（江苏）有限公司（以下简称“中新曜昂”）、中新苏滁（滁州）产城配套发展有限公司（以下简称“苏滁配套”）、中新嘉善现代产业园开发有限公司（以下简称“中新嘉善”）自2018年度开始按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

四、 税项（续）

本集团主要税项及其税率列示如下：（续）

企业所得税（续） — 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》（“实施条例”）对环境保护项目的规定，根据实施条例第八十八条的相关规定以及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，中法环境一期工程自2011年度开始享受所得税“三免三减半”，惟依规定，中法环境2011年度、2012年度和2013年度适用的所得税率为0；2014年度至2016年度适用的所得税税率为12.5%。2017年度中法环境成功申请“高新技术企业”，2017年度至2019年度适用的所得税税率为15%。

中法环境运营的苏州工业园区污泥处置及资源化利用项目二期工程符合《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录》中的公共污水项目的相关规定以及江苏省苏州工业园区国家税务局第一税务分局出具的证明，中法环境二期工程自2016年度开始享受所得税“三免三减半”，惟依规定，中法环境2016年度、2017年度和2018年度适用的所得税率为0；2019年度至2021年度适用的所得税税率为12.5%。

中法环境2011年新增的环境保护节能节水安全生产等一期专用设备投资符合实施条例对税额抵免的规定，根据实施条例的相关规定以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，中法环境2011年环境保护节能节水安全生产等专用设备投资总额为人民币80,072,292.38元，投资额的10%人民币8,007,229.24元可从当年或以后年度的应纳税额中抵免。2011至2013年度中法环境免交企业所得税，因此可自2014年度起予以抵免，并于2016年度抵免结束。

中法环境2016年新增的环境保护节能节水安全生产等二期工程专用设备投资符合实施条例对税额抵免的规定，并经江苏省苏州工业园区国家税务局第一税务分局备案，中法环境2016年环境保护节能节水安全生产等专用设备投资总额为人民币44,997,096.61元，投资额的10%人民币4,499,709.66元可从当年或以后年度的应纳税额中抵免。2016至2018年度中法环境免交企业所得税，因此可自2019年度起予以抵免。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

四、 税项（续）

本集团主要税项及其税率列示如下：（续）

企业所得税（续） — 本集团子公司中新苏州工业园区环保技术有限公司（以下简称“中新环技”）的园区综合污水处理厂项目符合《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（“实施条例”）中环境保护项目的定义，并经江苏省苏州工业园区国家税务局备案，中新环技自2013年度开始享受所得税“三免三减半”，惟依规定，中新环技2013年度、2014年度和2015年度适用的所得税率为0；2016年度至2018年度适用的所得税税率为12.5%。2019年度适用的所得税税率为25%。

本集团子公司苏州东吴热电有限公司（以下简称“东吴热电”）提供的污泥处置劳务符合国家税务总局关于发布《企业所得税优惠政策事项办理办法》的公告（财税〔2015〕76号）第八条规定，并经江苏省苏州工业园区国家税务局备案，东吴热电的污泥处置收入自2016年度开始享受所得税“三免三减半”，惟依规定，东吴热电污泥处置收入2016年度、2017年度和2018年度适用的所得税率为0；2019年度至2021年度适用的所得税税率为12.5%。东吴热电除污泥处置收入外的应纳税所得额仍按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

中新苏州工业园区市政公用工程建设有限公司（以下简称“市政工程”）自2016年起至2016年8月17日（“股权处置日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、1。

江苏中新苏通市政工程有限公司（以下简称“苏通市政”）自2016年起至2017年5月5日（“股权处置日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、1。

中新乐余（张家港）新城镇开发有限公司（以下简称“中新乐余”）自2016年起至2018年4月3日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、2。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

四、 税项（续）

本集团主要税项及其税率列示如下：（续）

企业所得税（续） — 江苏苏宿中新市政工程有限公司（以下简称“苏宿市政”）自2016年起至2018年10月11日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、2。

苏州工业园区华园恒升置业有限公司（以下简称“华园恒升”）自2016年起至2018年12月17日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、2。

苏州工业园区华园东方置业有限公司（以下简称“华园东方”）自2016年起至2018年12月18日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、2。

苏州吴中中新置地有限公司（以下简称“吴中置地”）自2016年起至2019年6月12日（“股权处置日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、1。

常熟市和瑞房地产开发有限公司（以下简称“和瑞房产”）自2017年起至2019年6月14日（“股权处置日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、1。

营业税 — 根据国家税务法规，本集团土地一级开发收入、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，保育教育服务收入、建筑工程收入按3%的税率计缴营业税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，上述收入由计缴营业税改为计缴增值税。

土地增值税 — 根据国家税务法规，本集团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。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

四、 税项（续）

本集团主要税项及其税率列示如下：（续）

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| 城市维护建设税  | — | 根据有关税务法规，本集团按应缴纳流转税的7%或5%计缴城市维护建设税。  |
| 教育费附加    | — | 根据有关税务法规，本集团按应缴纳流转税税额的5%缴纳教育费附加。   |
| 增值税      | — | <p>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。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，本集团对土地一级开发收入（其他建筑业）及市政工程服务收入（2016年4月30日前的建筑工程项目）、商品房销售收入（2016年4月30日前取得的不动产）、物业租赁收入（2016年4月30日前取得的不动产）等采用简易征收方式的按3%或5%的征收率计缴增值税；对土地一级开发收入（其他建筑业）及市政工程服务收入（2016年5月1日后开工的建筑工程项目）、商品房销售收入（2016年5月1日起新建的房地产项目）、物业租赁收入（2016年5月1日起取得的不动产）、物业管理收入、酒店经营收入、工程及招商代理收入及咨询服务收入等采用一般计税方式的按6%-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。2018年5月1日之前，一般纳税人应税收入按17%以及11%的税率计算销项税，2018年5月1日之后及2019年4月1日之前，一般纳税人应税收入按16%以及10%的税率计算销项税，2019年4月1日之后，一般纳税人应税收入按13%以及10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>本集团子公司中法环境、中新环技以及东吴热电提供污水及污泥处置收入属于《财政部、国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》中污水处理劳务即征即退增值税的范围。根据《关于印发〈资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税〔2015〕78号），上述污水及污泥处理劳务均属于资源综合利用劳务收入，分别自2015年7月1日及2017年1月1日起，按税法规定税率计算销项税额，并享受增值税即征即退70%的优惠政策。</p> |
| 代扣缴个人所得税 | — | 本集团支付予个人的薪金所得额，由本集团依税法代扣缴个人所得税。  |

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
库存现金	310,204.98	719,490.69	413,255.27	470,108.45
银行存款	4,992,459,092.26	3,206,589,623.06	3,386,747,233.32	1,878,792,467.10
其他货币资金	12,214,632.46	27,351,780.52	40,895,443.69	73,000,452.66
合计	<u>5,004,983,929.70</u>	<u>3,234,660,894.27</u>	<u>3,428,055,932.28</u>	<u>1,952,263,028.21</u>

于资产负债表日，用途受限的保证金及期限超过三个月的定期存款明细如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
履约保证金	-	-	217,500.00	217,500.00
承兑汇票保证金	-	-	-	4,108,000.00
定期存款	53,000,000.00	7,897,855.66	80,873,944.88	15,825,094.41
按揭保证金 及项目资本金	12,214,632.46	27,351,780.52	40,677,943.69	68,674,952.66
合计	<u>65,214,632.46</u>	<u>35,249,636.18</u>	<u>121,769,388.57</u>	<u>88,825,547.07</u>

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。定期存款的存款期分为3个月到1年不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

于2019年6月30日，本集团金额为人民币104,607,215.78元（2018年12月31日：人民币177,263,637.90元，2017年12月31日：人民币112,819,060.86元，2016年12月31日：人民币71,447,427.94元）的房屋预售资金受到相关银行监管。鉴于上述监管账户仅对其用途施加了宽泛、非特定限制，在该限度内本集团仍具有较大的自主支配权，因此该部分银行存款未被包括在上述用途受限的货币资金中。

于2019年6月30日，本集团金额为人民币20,635,155.63元（2018年12月31日：人民币11,294,911.34元，2017年12月31日：人民币9,451,871.18元，2016年12月31日：人民币11,337,672.81元）的货币资金存放于关联方苏州银行股份有限公司（“苏州银行”）（参见附注八、7）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收票据

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
银行承兑票据	<u>3,590,000.00</u>	<u>1,250,000.00</u>	<u>1,100,000.00</u>	<u>1,100,117.80</u>

于2019年6月30日，本集团不存在用于质押、背书、贴现的应收票据(2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无)。

3. 应收账款

应收账款信用期按与不同客户签订的合同收款条件确定。除苏通科技产业园土地开发项目超过信用期限(信用期为1年)的应收账款外，其余应收账款并不计息。

(1) 应收账款的账龄分析如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	328,383,703.30	169,515,882.61	297,076,241.48	336,024,493.84
1年至2年	5,991,019.06	14,548,772.47	31,747,965.72	75,333,713.45
2年至3年	11,353,966.52	6,215,766.34	23,520,919.24	17,845,546.43
3年以上	<u>20,582,829.62</u>	<u>17,246,050.12</u>	<u>3,403,864.87</u>	<u>6,451,749.60</u>
	366,311,518.50	207,526,471.54	355,748,991.31	435,655,503.32
减：应收账款 坏账准备	<u>710,444.40</u>	<u>726,280.32</u>	<u>672,180.00</u>	<u>26,466,525.63</u>
	<u>365,601,074.10</u>	<u>206,800,191.22</u>	<u>355,076,811.31</u>	<u>409,188,977.69</u>

(2) 应收账款坏账准备的变动如下：

	年/期初余额	本年/期计提	本年/期转回	处置子公司	本年/期转销	年/期末余额
截至2019年6月 30日止6个 月期间	<u>726,280.32</u>	<u>460,512.74</u>	<u>476,348.66</u>	-	-	<u>710,444.40</u>
2018年度	<u>672,180.00</u>	<u>54,100.32</u>	-	-	-	<u>726,280.32</u>
2017年度	<u>26,466,525.63</u>	<u>116,483.33</u>	<u>1,370,623.40</u>	<u>24,540,205.56</u>	-	<u>672,180.00</u>
2016年度	<u>18,907,252.08</u>	<u>10,254,867.97</u>	<u>2,695,594.42</u>	-	-	<u>26,466,525.63</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

(2) 应收账款坏账准备的变动如下：（续）

	2019年6月30日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项计提坏账准备	<u>366,311,518.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>710,444.40</u>	0.19%	逾期无法收回
	2018年12月31日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大 并单独计提坏账准备	168,212,907.77	81.06%	-	-	-
单项金额不重大 但单独计提坏账准备	<u>39,313,563.77</u>	<u>18.94%</u>	<u>726,280.32</u>	1.85%	逾期无法收回
	<u>207,526,471.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>726,280.32</u>		
	2017年12月31日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大 并单独计提坏账准备	302,932,317.14	85.15%	-	-	-
单项金额不重大 但单独计提坏账准备	<u>52,816,674.17</u>	<u>14.85%</u>	<u>672,180.00</u>	1.27%	逾期无法收回
	<u>355,748,991.31</u>	<u>100.00%</u>	<u>672,180.00</u>		
	2016年12月31日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大 并单独计提坏账准备	388,499,442.00	89.18%	17,897,832.22	4.61%	逾期无法收回
单项金额不重大 但单独计提坏账准备	<u>47,156,061.32</u>	<u>10.82%</u>	<u>8,568,693.41</u>	18.17%	逾期无法收回
	<u>435,655,503.32</u>	<u>100.00%</u>	<u>26,466,525.63</u>		

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

(2) 应收账款坏账准备的变动如下（续）：

于2019年6月30日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 %	理由
应收租金款	555,696.67	555,696.67	100.00	注1
应收酒店服务款	71,414.40	71,414.40	100.00	注2
应收咨询费	<u>83,333.33</u>	<u>83,333.33</u>	100.00	注3
	<u>710,444.40</u>	<u>710,444.40</u>		

注1：本集团部分租户存在租金拖欠年份过长的现象，本集团认为该等应收款项难以收回，因此根据预计损失金额计提相应的坏账准备。

注2：本集团部分客户存在挂账酒店费用多年未支付的现象，本集团认为该等应收款项难以收回，因此根据预计损失金额计提相应的坏账准备。

注3：由于本集团之子公司中新教服客户张家港国际学校已于2017年关停，本集团认为该等应收款项难以收回，因此根据预计损失金额计提相应的坏账准备。

截至2019年6月30日止6个月期间计提坏账准备人民币460,512.74元（2018年计提坏账准备人民币54,100.32元，2017年：人民币116,483.33元，2016年：人民币10,254,867.97元），截至2019年6月30日止6个月期间转回坏账准备476,348.66元（2018年：无，2017年：人民币1,370,623.40元，2016年：人民币2,695,594.42元），无处置子公司转出坏账准备（2018年：无，2017年：人民币24,540,205.56元，2016年：无）。

截至2019年6月30日止6个月期间无实际核销的应收账款（2018年：无，2017年：无，2016年：无）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

于2019年6月30日，位列前五名的应收账款期末余额、占应收账款期末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备期末余额如下：

单位名称	期末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 期末余额
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	173,352,427.78	47.32%	-
江苏南通市经济技术开发区管委会	55,821,207.07	15.24%	-
苏州市相城区水利局	20,713,569.00	5.65%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	18,132,620.03	4.95%	-
国网江苏省电力有限公司	13,505,053.52	3.69%	-
	<u>281,524,877.40</u>	<u>76.85%</u>	<u>-</u>

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币170,248,927.78元；苏州工业园区公租房管理中心的应收账款账龄在1年以上。

于2018年12月31日，位列前五名的应收账款年末余额、占应收账款年末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备年末余额如下：

单位名称	年末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 年末余额
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	32,042,999.62	15.44%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	18,132,620.03	8.74%	-
苏州工业园区兆润投资 控股集团有限公司(*)	11,737,339.52	5.66%	-
国网江苏省电力有限公司	10,906,011.60	5.26%	-
昆山市污水处理有限公司	8,702,020.48	4.19%	-
	<u>81,520,991.25</u>	<u>39.29%</u>	<u>-</u>

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币31,955,006.47元；苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司1年以内的应收账款为人民币450,000.00元；苏州工业园区公租房管理中心的应收账款账龄在1年以上。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

于2017年12月31日，位列前五名的应收账款年末余额、占应收账款年末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备年末余额如下：

单位名称	年末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 年末余额
苏州宿迁工业园区财政局	154,571,330.67	43.45%	-
苏州工业园区土地储备中心	37,423,843.62	10.52%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	28,862,604.49	8.11%	-
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	21,731,893.15	6.11%	-
苏州工业园区财政局	21,068,558.15	5.92%	-
	<u>263,658,230.08</u>	<u>74.11%</u>	<u>-</u>

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币20,950,457.44元；苏州工业园区公租房管理中心1年以内的应收账款为人民币66,300.00元。

于2016年12月31日，位列前五名的应收账款年末余额、占应收账款年末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备年末余额如下：

单位名称	年末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 年末余额
苏州宿迁工业园区财政局	174,890,398.20	40.14%	-
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	56,820,827.56	13.04%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	28,796,304.49	6.61%	-
张家港市乐余镇人民政府(*)	18,229,964.16	4.18%	-
南通市开发区市政工程有限公司(*)	13,360,155.22	3.07%	13,360,155.22
	<u>292,097,649.63</u>	<u>67.04%</u>	<u>13,360,155.22</u>

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币52,047,586.72元；苏州工业园区公租房管理中心1年以内的应收账款为人民币10,599,485.25元；张家港市乐余镇人民政府和南通市开发区市政工程有限公司的应收账款账龄均在1年以上。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

于2019年6月30日，账面价值为人民币336,920.18元（2018年12月31日：人民币87,661.06元，2017年12月31日：人民币6,752,899.59元，2016年12月31日：人民币5,751,471.52元）的应收账款已被抵押作为本集团获得银行贷款的担保（参见附注五、22）。

关联方应收账款余额参见附注八、7。

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2019年6月30日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	13,145,467.80	99.78%	13,899,012.12	99.53%
1年至2年	5,503.99	0.04%	23,247.00	0.17%
2年至3年	1,000.00	0.01%	-	-
3年以上	21,883.95	0.17%	41,893.27	0.30%
合计	<u>13,173,855.74</u>	<u>100.00%</u>	<u>13,964,152.39</u>	<u>100.00%</u>

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	15,907,095.38	99.72%	10,811,835.99	94.96%
1年至2年	2,293.12	0.01%	333,123.08	2.93%
2年至3年	42,538.94	0.27%	240,139.18	2.11%
3年以上	-	-	-	-
合计	<u>15,951,927.44</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,385,098.25</u>	<u>100.00%</u>

于2019年6月30日，位列前五名的预付款项期末余额及其占预付款项期末余额合计数的比例如下：

单位名称	金额	比例
江苏省电力公司苏州供电公司	8,737,702.65	66.32%
舟山市定海安澜物流有限公司	628,498.00	4.77%
中国石化销售有限公司江苏苏州石油分公司	206,305.73	1.57%
上海慕豪服饰有限公司	124,500.00	0.95%
苏州市恩浩五金机电设备有限公司	123,078.42	0.93%
	<u>9,820,084.80</u>	<u>74.54%</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 预付款项（续）

于2018年12月31日，位列前五名的预付款项年末余额及其占预付款项年末余额合计数的比例如下：

单位名称	金额	比例
江苏省电力公司苏州供电公司	7,275,913.64	52.10%
远大空调有限公司	1,072,000.00	7.68%
四川省工业设备安装公司	869,223.32	6.22%
湖南元亨科技发展有限公司	494,250.00	3.54%
常熟市苏明实业有限公司	<u>300,000.00</u>	<u>2.15%</u>
	<u>10,011,386.96</u>	<u>71.69%</u>

于2017年12月31日，位列前五名的预付款项年末余额及其占预付款项年末余额合计数的比例如下：

单位名称	金额	比例
江苏省电力公司苏州供电公司	7,680,930.78	48.15%
艾奕康环境规划设计（上海）有限公司	1,895,000.00	11.88%
苏州乐净环境科技有限公司	892,656.18	5.60%
杭州和利时自动化有限公司	629,000.00	3.94%
四川省工业设备安装公司	<u>440,223.32</u>	<u>2.76%</u>
	<u>11,537,810.28</u>	<u>72.33%</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 预付款项（续）

于2016年12月31日，位列前五名的预付款项年末余额及其占预付款项年末余额合计数的比例如下：

单位名称	金额	比例
江苏省电力公司苏州供电公司	8,009,434.56	70.35%
中易建设有限公司	483,800.00	4.25%
杭州和利时自动化有限公司	448,000.00	3.93%
四川省工业设备安装公司	440,223.32	3.87%
用友网络科技股份有限公司	265,180.00	2.33%
	<u>9,646,637.88</u>	<u>84.73%</u>

于2019年6月30日，本集团无账龄超过一年的大额预付账款（2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无）。

关联方预付款项余额参见附注八、7。

5. 其他应收款

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应收利息	7,081,235.61	90,181.93	1,640,208.70	1,532,835.97
应收股利	80,033,135.67	-	1,370,000.00	-
其他应收款	<u>581,968,608.18</u>	<u>1,221,193,717.28</u>	<u>832,578,377.79</u>	<u>173,931,558.66</u>
	<u>669,082,979.46</u>	<u>1,221,283,899.21</u>	<u>835,588,586.49</u>	<u>175,464,394.63</u>

应收利息

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
定期存款	-	-	199,702.82	230,688.02
委托贷款	4,270,565.94	-	1,336,487.48	1,072,516.67
长期应收款(注1)	2,810,669.67	90,181.93	90,181.92	217,437.73
其他流动资产(注2)	-	-	13,836.48	12,193.55
合计	<u>7,081,235.61</u>	<u>90,181.93</u>	<u>1,640,208.70</u>	<u>1,532,835.97</u>

注1：系对南通苏通科技产业园发展控股有限公司（“苏通控股”）长期应收款产生的利息，该利息按照五年期银行贷款基准利率计算，详见附注五、8。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

应收利息（续）

注2：系持有的保本浮动收益型投资产品产生的利息，利率为4.50%-4.55%。于2019年6月30日，本集团未持有该理财产品（2018年12月31日：无，2017年12月31日：人民币35,000,000.00元，2016年12月31日：人民币7,000,000.00元），详见附注五、10，附注五、12。

应收股利

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
苏州工业园区蓝天 燃气热电有限公司	14,548,853.45	-	-	-
苏州工业园区清源 华衍水务有限公司	46,156,241.00	-	-	-
华能(苏州工业园区) 发电有限责任公司	3,248,111.33	-	-	-
华能太仓发电 有限责任公司	16,079,929.89	-	1,370,000.00	-
	<u>80,033,135.67</u>	<u>-</u>	<u>1,370,000.00</u>	<u>-</u>

其他应收款

(1) 其他应收款的账龄分析如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	350,525,414.63	732,460,491.72	756,806,664.17	116,861,670.41
1年至2年	213,003,889.49	464,069,442.20	45,945,414.39	45,642,232.23
2年至3年	13,480,376.67	18,875,086.40	23,917,452.72	4,905,927.70
3年以上	4,958,927.39	5,838,696.96	5,958,846.51	7,587,436.19
	581,968,608.18	1,221,243,717.28	832,628,377.79	174,997,266.53
减：其他应收款 坏账准备	-	50,000.00	50,000.00	1,065,707.87
	<u>581,968,608.18</u>	<u>1,221,193,717.28</u>	<u>832,578,377.79</u>	<u>173,931,558.66</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

(2) 其他应收款坏账准备的变动如下：

其他应收款按照12个月预期信用损失分别计提的坏账准备变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (单项评估)	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (组合评估)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2019年1月1日余额	-	-	-	50,000.00	50,000.00
2019年1月1日余额					
在本期					
--转入第二阶段	-	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	(50,000.00)	(50,000.00)
	-	-	-	-	-
	年初余额	本年计提	本年转回	本年核销	年末余额
2018年度	50,000.00	-	-	-	50,000.00
2017年度	1,065,707.87	-	1,008,589.15	7,118.72	50,000.00
2016年度	1,058,589.15	7,118.72	-	-	1,065,707.87

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

(2) 其他应收款坏账准备的变动如下：（续）

	2018年12月31日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大 并单独计提坏账准备	1,163,074,235.52	95.24%	-	-	-
单项金额不重大 但单独计提坏账准备	58,169,481.76	4.76%	50,000.00	0.09%	逾期无法收回
	<u>1,221,243,717.28</u>	<u>100.00%</u>	<u>50,000.00</u>		
	2017年12月31日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大 并单独计提坏账准备	772,364,823.89	92.76%	-	-	-
单项金额不重大 但单独计提坏账准备	60,263,553.90	7.24%	50,000.00	0.08%	逾期无法收回
	<u>832,628,377.79</u>	<u>100.00%</u>	<u>50,000.00</u>		
	2016年12月31日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大 并单独计提坏账准备	72,516,123.85	41.44%	-	-	-
单项金额不重大 但单独计提坏账准备	102,481,142.68	58.56%	1,065,707.87	1.04%	逾期无法收回
	<u>174,997,266.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,065,707.87</u>		

截至2019年6月30日止6个月期间无计提坏账准备(2018年：无，2017年：无，2016年：人民币7,118.72元)，无转回坏账准备(2018年：无，2017年：人民币1,008,589.15元，2016年：无)。

截至2019年6月30日止6个月期间实际核销的其他应收款为人民币50,000.00元(2018年：无，2017年：人民币7,118.72元，2016年：无)。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

(3) 其他应收款按性质分类如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
代垫款项	72,506,876.84	81,526,238.08	81,999,440.93	79,463,821.25
股权减资及 转让款(注1)	198,500,000.00	281,412,000.00	-	-
资金				
拆借款(注2)	245,192,614.58	809,287,275.92	681,884,699.72	15,000,000.00
往来款	15,088,705.52	15,189,598.51	17,369,830.02	13,146,689.39
保证金及其他	50,680,411.24	33,828,604.77	51,374,407.12	67,386,755.89
	581,968,608.18	1,221,243,717.28	832,628,377.79	174,997,266.53
减：其他应收款 坏账准备	-	50,000.00	50,000.00	1,065,707.87
合计	581,968,608.18	1,221,193,717.28	832,578,377.79	173,931,558.66

注1：于2019年6月30日，股权减资及转让款主要包括：（1）本集团之子公司中新公用对本集团之合营公司苏州工业园区清源华衍水务公司进行减资，股权减资款为人民币198,500,000.00元。于2019年6月30日，尚余人民币198,500,000.00元（2018年12月31日：人民币198,500,000.00元）未收到。（2）本集团于2018年12月29日处置本集团之合营公司金辉新园49%股权，转让对价为人民币24,523,000.00元，并于当日完成产权交割，参见附注五、11。于2019年6月30日，股权转让款已全部收回（2018年12月31日：人民币24,523,000.00元）。（3）本集团于2018年12月28日处置本集团之合营公司金辉华园30%股权，转让对价为人民币34,721,200.00元，并于当日完成产权交割，参见附注五、11。于2019年6月30日，股权转让款已全部收回（2018年12月31日：人民币34,721,200.00元）。（4）本集团于2018年12月27日处置本集团之联营公司滨江地产19.90%股权，转让对价为人民币23,667,800.00元，并于当日完成产权交割，参见附注五、11。于2019年6月30日，股权转让款已全部收回（2018年12月31日：人民币23,667,800.00元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

(3) 其他应收款按性质分类如下：（续）

注2：于2019年6月30日，资金拆借款主要包括：(1)截至2019年6月30日，本集团之子公司中新置地对本集团之原联营公司联鑫置业借出的资金拆借款已全部收回，该款项不计息，无固定还款期限(2018年12月31日：人民币112,087,333.45元，2017年12月31日：人民币163,233,533.45元，2016年12月31日：无)，参见附注八、6及八、7。(2)截至2019年6月30日，本集团之子公司中新公用向其原非控股股东苏州恒升置业有限公司借出的资金拆借款已全部收回，该款项不计息，无固定还款期限(2018年12月31日：无，2017年12月31日：人民币15,000,000.00元，2016年12月31日：人民币15,000,000.00元)。(3)本集团之子公司木渎置地向其少数股东苏州中海海隆房地产有限公司借出人民币236,250,000.00元的资金拆借款，借款利率为1.50%，无固定还款期限，截至2019年6月30日，本集团应收苏州中海海隆房地产有限公司的资金拆借款本金及利息为人民币243,192,614.58元(2018年12月31日：人民币333,734,187.50元，2017年12月31日：人民币276,926,270.83元，2016年12月31日：无)。(4)截至2019年6月30日，本集团之子公司中新置地对本集团之原联营公司尚源房产借出的资金拆借款已全部收回，该款项借款利率为4.35%，无固定还款期限(2018年12月31日：人民币91,967,016.39元，2017年12月31日：人民币226,724,895.44元，2016年12月31日：无)，参见附注八、6及八、7。(5)截至2019年6月30日，本集团之子公司中新置地对本集团之原合营公司左岸地产借出的资金拆借款已全部收回，该款项借款利率为6.00%，无固定还款期限(2018年12月31日：人民币269,498,738.58元，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无)，参见附注八、6及八、7。(6)本集团之子公司中新公用向合营公司中新华智借出人民币2,000,000.00元的资金拆借款，借款利率为4.35%，截至2019年6月30日，本集团应收中新华智的资金拆借款本金及利息为人民币2,000,000.00元(2018年12月31日：人民币2,000,000.00元，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无)，参见附注八、6及八、7。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2019年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	期末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例	性质	账龄	坏账准备 期末余额
苏州中海海隆房地产有限公司(*)	243,192,614.58	41.79%	资金拆借款	2年以内	-
苏州工业园区清源华衍水务公司	200,090,389.18	34.38%	股权减资款 及代垫款	1年以内	-
苏州工业园区财政局	8,860,000.00	1.52%	保证金	1年以内	-
南通市不动产登记中心	7,000,000.00	1.20%	保证金	1年以内	-
苏州轨新置地有限公司	4,783,838.02	0.82%	往来款	1年以内	-
	<u>463,926,841.78</u>	<u>79.71%</u>			-

\* 苏州中海海隆房地产有限公司1年以内的其他应收款为人民币61,665,260.42元。

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
苏州中海海隆房地产有限公司(*)	333,734,187.50	27.33%	资金拆借款	2年以内	-
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	269,498,738.58	22.07%	资金拆借款	1年以内	-
苏州工业园区清源华衍水务公司	198,803,456.10	16.28%	股权减资款 及保证金	1年以内	-
苏州联鑫置业有限公司(*)	112,246,333.45	9.19%	资金拆借款 及往来款	2年以内	-
常熟市尚源房地产开发有限公司(*)	91,967,016.39	7.53%	资金拆借款	2年以内	-
	<u>1,006,249,732.02</u>	<u>82.40%</u>			-

\* 苏州中海海隆房地产有限公司1年以内的其他应收款为人民币56,807,916.67元，苏州联鑫置业有限公司1年以内的其他应收款为人民币11,487,800.00元，常熟市尚源房地产开发有限公司1年以内的其他应收款为人民币37,126,120.95元。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2017年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
苏州中海海隆房地产有限公司	276,500,000.00	33.21%	资金拆借款	1年以内	-
常熟市尚源房地产开发有限公司	226,724,895.44	27.23%	资金拆借款	1年以内	-
苏州联鑫置业有限公司	163,233,533.45	19.60%	资金拆借款	1年以内	-
苏州恒升置业有限公司	15,000,000.00	1.80%	资金拆借款	2-3年	-
苏州市住房置业 担保有限公司(*)	8,358,000.00	1.00%	保证金	3年以内	-
	<u>689,816,428.89</u>	<u>82.84%</u>			-

\* 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3,765,500.00元。

于2016年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
苏州工业园区住房 置业担保有限公司(*)	16,618,100.00	9.50%	保证金	2年以内	-
苏州恒升置业有限公司	15,000,000.00	8.57%	资金拆借款	1-2年	-
苏州市住房置业担保有限公司(*)	14,115,800.00	8.07%	保证金	3年以内	-
张家港市房产管理局	6,069,025.00	3.47%	保证金	1-2年	-
张家港市墙体材料改革办公室	1,190,184.00	0.68%	保证金	3年以上	-
	<u>52,993,109.00</u>	<u>30.29%</u>			-

\* 苏州工业园区住房置业担保有限公司1年以内的其他应收款为人民币12,077,495.60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4,287,400.00元。

关联方其他应收款余额参见附注八、7。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货

		2019年6月30日		
		账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	注1	3,961,652,975.01	64,766,240.02	3,896,886,734.99
开发产品	注2	2,376,339,908.60	181,115,438.50	2,195,224,470.10
工程施工	注3	495,812,932.60	-	495,812,932.60
原材料		12,034,001.27	-	12,034,001.27
低值易耗品		1,523,858.84	-	1,523,858.84
存货合计		<u>6,847,363,676.32</u>	<u>245,881,678.52</u>	<u>6,601,481,997.80</u>
		2018年12月31日		
		账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	注1	5,538,187,077.26	-	5,538,187,077.26
开发产品	注2	2,878,511,922.44	220,993,421.89	2,657,518,500.55
工程施工	注3	741,742,161.22	-	741,742,161.22
原材料		8,544,493.41	-	8,544,493.41
低值易耗品		1,480,741.97	-	1,480,741.97
存货合计		<u>9,168,466,396.30</u>	<u>220,993,421.89</u>	<u>8,947,472,974.41</u>
		2017年12月31日		
		账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	注1	4,364,319,797.82	-	4,364,319,797.82
开发产品	注2	3,861,884,446.93	290,554,833.90	3,571,329,613.03
工程施工	注3	572,209,671.00	-	572,209,671.00
原材料		5,980,046.22	-	5,980,046.22
低值易耗品		538,112.62	-	538,112.62
存货合计		<u>8,804,932,074.59</u>	<u>290,554,833.90</u>	<u>8,514,377,240.69</u>
		2016年12月31日		
		账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	注1	2,775,219,943.72	-	2,775,219,943.72
开发产品	注2	5,540,738,992.31	386,729,390.72	5,154,009,601.59
工程施工	注3	418,163,636.79	-	418,163,636.79
原材料		7,517,951.18	-	7,517,951.18
低值易耗品		348,356.16	-	348,356.16
存货合计		<u>8,741,988,880.16</u>	<u>386,729,390.72</u>	<u>8,355,259,489.44</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

注1：开发成本

项目名称	预计/实际	预计/实际	预计/实际	2019年6月30日	2018年12月31日
	开工时间	竣工交付时间	总投资额		
苏胥湾一期	2016.08	2019.01	10.04亿	-	1,003,784,163.35
苏胥湾二期	2016.08	2019.10	1.74亿	174,228,421.84	174,228,421.84
苏地2012-G-129号地块(*)	2019.03	2021.12	12.00亿	-	402,414,026.40
苏滁产业园基础设施	2012.09	2020.12	66.63亿	1,122,421,170.18	1,129,708,157.99
苏通科技产业园基础设施	2020.01	2026.12	6.30亿	44,809,797.95	34,827,817.33
海虞新城镇项目基础设施	2014.01	2020.12	16.45亿	486,191,247.47	444,291,622.94
凤凰镇鸚山区区域新型 城镇化项目	2016.02	2021.12	4.70亿	181,739,604.33	122,049,961.94
斜塘一级土地开发	2015.01	2020.12	26.57亿	1,644,776,651.23	1,271,678,923.66
璞悦雅筑(*)	2018.12	2021.12	16.78亿	-	955,203,981.81
中新嘉善现代产业园	2019.04	2037.06	161.90亿	307,486,082.01	-
合计				<u>3,961,652,975.01</u>	<u>5,538,187,077.26</u>

项目名称	预计/实际	预计/实际	预计/实际	2017年12月31日	2016年12月31日
	开工时间	竣工交付时间	总投资额		
苏胥湾一期	2016.08	2019.01	10.04亿	678,459,207.18	486,051,493.94
苏胥湾二期	2016.08	2019.10	1.74亿	139,968,674.17	119,706,350.05
苏地2012-G-129号地块	2019.03	2021.12	12.00亿	401,046,792.62	391,963,986.43
苏滁产业园基础设施	2012.09	2020.12	66.63亿	1,053,945,067.84	934,686,152.59
苏通科技产业园基础设施	2020.01	2026.12	6.30亿	33,391,598.00	13,217,542.00
海虞新城镇项目基础设施	2014.01	2020.12	16.45亿	383,204,683.06	300,938,843.69
凤凰镇鸚山区区域新型 城镇化项目	2016.02	2021.12	4.70亿	49,928,504.90	24,873,094.95
斜塘一级土地开发	2015.01	2020.12	26.57亿	771,995,304.01	503,782,480.07
璞悦雅筑	2018.12	2021.12	16.78亿	852,379,966.04	-
合计				<u>4,364,319,797.82</u>	<u>2,775,219,943.72</u>

\* 本集团子公司中新置地与苏州恒珏于2019年6月6日签订产权转让合同，出售其持有的吴中置地100%股权，处置对价为人民币32,589.87万元。2019年6月12日股权转让完成，集团丧失对吴中置地控制权，故自2019年6月12日起，本集团不再将吴中置地纳入合并范围。相关项目开发成本于2019年6月30日也减为0，详见附注六、1。

本集团子公司中新置地与苏州万科于2019年6月6日签订产权转让合同，出售其持有的和瑞房产51%股权，处置对价为人民币2,196.56万元。2019年6月14日股权转让完成，集团丧失对和瑞房产的控制权，故自2019年6月14日起，本集团不再将和瑞房产纳入合并范围。相关项目开发成本于2019年6月30日也减为0，详见附注六、1。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

注2：开发产品

截至2019年6月30日止6个月期间开发产品变动情况如下：

项目名称	竣工时间	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
湖左岸一期	2004.02	700,000.00	-	700,000.00	-
湖左岸二期	2004.12	2,350,850.80	-	2,350,850.80	-
湖左岸三期	2005.11	7,909,603.00	-	7,909,603.00	-
顺达商业广场	2006.09	15,957,000.00	-	-	15,957,000.00
青年公社二期	2008.07	82,693,791.80	-	-	82,693,791.80
新唯花园	2008.10	4,614,997.07	-	4,614,997.07	-
荣域	2009.11	10,871,457.43	-	10,871,457.43	-
星虹国际	2009.12	13,175,176.55	-	8,388,308.27	4,786,868.28
金邻苑	2009.02	3,793,382.87	-	3,793,382.87	-
湖语城一期	2010.11	6,281,014.40	-	6,281,014.40	-
大湖城邦商业区	2010.12	1,203,438.21	-	1,203,438.21	-
东环路商服楼	2010.12	1,542,156.48	-	1,542,156.48	-
水云居二期	2010.02	572,433.05	-	572,433.05	-
中新翠湖	2013.02	13,589,971.87	-	13,589,971.87	-
月亮湾商业街	2011.06	92,394,439.13	-	54,780,140.48	37,614,298.65
悦湖一期	2012.05	296,000.00	-	296,000.00	-
领袖天地一期	2012.06	142,968,315.56	-	20,184,548.65	122,783,766.91
东方维罗纳北区	2012.05	3,023,680.99	-	3,023,680.99	-
东方维罗纳南区一期	2012.08	157,430.37	-	157,430.37	-
悦湖二期	2013.07	442,000.01	-	442,000.01	-
水巷邻里会所	2013.10	87,871,946.39	-	-	87,871,946.39
江南十二府一期	2013.11	5,976,656.14	-	5,976,656.14	-
江南十二府二期	2015.12	7,130,920.64	-	7,130,920.64	-
星旺墩商务广场	2014.03	36,051,242.62	-	35,491,242.62	560,000.00
中新生态大厦	2014.05	556,065,846.73	-	-	556,065,846.73
中新科技大厦	2013.10	106,338,458.83	-	12,106,113.16	94,232,345.67
公积金大厦	2014.06	126,656,014.64	-	5,956,144.99	120,699,869.65
唯亭项目	2014.12	14,121,420.95	-	14,121,420.95	-
中新科技城基础设施	2014.12	42,159,946.68	-	-	42,159,946.68
卓锦花园一期	2015.01	1,999,999.98	-	1,999,999.98	-
卓锦花园二期	2016.12	3,919,158.12	-	3,919,158.12	-
东方维罗纳南区二期	2015.03	14,435,220.16	-	14,435,220.16	-
浦湾公馆一期	2015.09	60,106,766.60	-	60,106,766.60	-
丽都阳光花园	2016.04	131,411,023.83	-	131,411,023.83	-
优公馆	2016.04	1,640,000.00	-	1,640,000.00	-
月亮湾办公楼	2016.03	730,352,358.18	-	6,071,972.45	724,280,385.73
月亮湾酒店式公寓	2016.03	230,904,632.80	-	30,044,070.50	200,860,562.30
苏宿园区基础设施	2016.05	236,903,288.74	327,968.35	-	237,231,257.09
领袖天地二期	2016.12	79,929,880.82	-	31,387,858.10	48,542,022.72
苏胥湾一期	2019.01	-	1,003,784,163.35	1,003,784,163.35	-
合计		<u>2,878,511,922.44</u>	<u>1,004,112,131.70</u>	<u>1,506,284,145.54</u>	<u>2,376,339,908.60</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

注2：开发产品（续）

2018年开发产品变动情况如下：

项目名称	竣工时间	2018年1月1日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
湖左岸一期	2004.02	800,000.00	-	100,000.00	700,000.00
湖左岸二期	2004.12	3,569,810.36	-	1,218,959.56	2,350,850.80
湖左岸三期	2005.11	31,879,626.83	-	23,970,023.83	7,909,603.00
顺达商业广场	2006.09	15,957,000.00	-	-	15,957,000.00
青年公社二期	2008.07	82,693,791.80	-	-	82,693,791.80
新唯花园	2008.10	5,090,315.35	-	475,318.28	4,614,997.07
荣域	2009.11	20,541,959.47	-	9,670,502.04	10,871,457.43
星虹国际	2009.12	14,725,010.73	-	1,549,834.18	13,175,176.55
金雅苑	2009.09	4,273,694.89	-	4,273,694.89	-
金邻苑	2009.02	7,928,684.64	-	4,135,301.77	3,793,382.87
湖语城一期	2010.11	7,763,005.46	-	1,481,991.06	6,281,014.40
大湖城邦商业区	2010.12	1,203,438.21	-	-	1,203,438.21
东环路商服楼	2010.12	1,933,463.28	-	391,306.80	1,542,156.48
水云居二期	2010.02	2,092,433.05	-	1,520,000.00	572,433.05
中新翠湖	2013.02	16,330,058.56	-	2,740,086.69	13,589,971.87
月亮湾商业街	2011.06	98,407,008.89	-	6,012,569.76	92,394,439.13
金怡苑	2011.03	4,082,432.31	-	4,082,432.31	-
悦湖一期	2012.05	1,521,390.60	-	1,225,390.60	296,000.00
领袖天地一期	2012.06	179,121,562.25	-	36,153,246.69	142,968,315.56
东方维罗纳北区	2012.05	3,411,471.75	-	387,790.76	3,023,680.99
东方维罗纳南区一期	2012.08	2,045,046.80	-	1,887,616.43	157,430.37
湖语城二期	2012.06	619,879.07	-	619,879.07	-
悦湖二期	2013.07	5,712,000.01	-	5,270,000.00	442,000.01
水巷邻里会所	2013.10	87,871,946.39	-	-	87,871,946.39
江南十二府一期	2013.11	124,822,993.17	-	118,846,337.03	5,976,656.14
江南十二府二期	2015.12	60,347,390.65	-	53,216,470.01	7,130,920.64
星旺墩商务广场	2014.03	41,077,881.84	-	5,026,639.22	36,051,242.62
中新生态大厦	2014.05	556,065,846.73	-	-	556,065,846.73
中新科技大厦	2013.10	116,550,767.39	-	10,212,308.56	106,338,458.83
公积金大厦	2014.06	160,518,720.48	-	33,862,705.84	126,656,014.64
唯亭项目	2014.12	221,917,105.58	-	207,795,684.63	14,121,420.95
中新科技城基础设施	2014.12	43,019,692.58	-	859,745.90	42,159,946.68
卓锦花园一期	2015.01	4,780,170.26	-	2,780,170.28	1,999,999.98
卓锦花园二期	2016.12	11,591,601.30	-	7,672,443.18	3,919,158.12
东方维罗纳南区二期	2015.03	27,257,527.87	-	12,822,307.71	14,435,220.16
浦湾公馆一期	2015.09	74,716,254.05	-	14,609,487.45	60,106,766.60
丽都阳光花园	2016.04	217,888,973.83	-	86,477,950.00	131,411,023.83
优公馆	2016.04	9,434,561.89	-	7,794,561.89	1,640,000.00
月亮湾办公楼	2016.03	825,234,534.60	-	94,882,176.42	730,352,358.18
月亮湾酒店式公寓	2016.03	367,810,836.11	-	136,906,203.31	230,904,632.80
苏宿园区基础设施	2016.05	297,884,682.28	-	60,981,393.54	236,903,288.74
领袖天地二期	2016.12	101,389,875.62	-	21,459,994.80	79,929,880.82
合计		<u>3,861,884,446.93</u>	-	<u>983,372,524.49</u>	<u>2,878,511,922.44</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

注2：开发产品（续）

2017年开发产品变动情况如下：

项目名称	竣工时间	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
湖左岸一期	2004.02	800,000.00	-	-	800,000.00
湖左岸二期	2004.12	4,092,221.60	-	522,411.24	3,569,810.36
湖左岸三期	2005.11	40,666,296.52	-	8,786,669.69	31,879,626.83
顺达商业广场	2006.09	15,957,000.00	-	-	15,957,000.00
青年公社二期	2008.07	82,693,791.80	-	-	82,693,791.80
澳韵花园一期	2008.06	1,062,370.25	-	1,062,370.25	-
新唯花园	2008.10	5,796,452.44	-	706,137.09	5,090,315.35
水云居一期	2008.10	399,992.87	-	399,992.87	-
荣城	2009.11	30,612,255.29	-	10,070,295.82	20,541,959.47
星虹国际	2009.12	14,725,010.73	-	-	14,725,010.73
甲江南一期	2009.11	1,184,978.62	-	1,184,978.62	-
金雅苑	2009.09	4,451,765.53	-	178,070.64	4,273,694.89
金邻苑	2009.02	8,167,808.24	-	239,123.60	7,928,684.64
湖语城一期	2010.11	9,137,860.02	-	1,374,854.56	7,763,005.46
大湖城邦商业区	2010.12	2,977,112.23	-	1,773,674.02	1,203,438.21
东环路商服楼	2010.12	1,933,463.28	-	-	1,933,463.28
水云居二期	2010.02	3,108,678.50	-	1,016,245.45	2,092,433.05
中新翠湖	2013.02	22,722,646.77	-	6,392,588.21	16,330,058.56
月亮湾商业街	2011.06	105,092,036.30	-	6,685,027.41	98,407,008.89
金怡苑	2011.03	4,082,432.31	-	-	4,082,432.31
悦湖一期	2012.05	1,683,982.34	-	162,591.74	1,521,390.60
甲江南二期	2011.11	12,747,775.53	-	12,747,775.53	-
领袖天地一期	2012.06	220,575,604.64	-	41,454,042.39	179,121,562.25
东方维罗纳北区	2012.05	7,565,416.61	-	4,153,944.86	3,411,471.75
东方维罗纳南区一期	2012.08	3,437,378.92	-	1,392,332.12	2,045,046.80
湖语城二期	2012.06	2,358,302.02	-	1,738,422.95	619,879.07
悦湖二期	2013.07	6,531,135.21	-	819,135.20	5,712,000.01
水巷邻里会所	2013.10	217,264,995.84	-	129,393,049.45	87,871,946.39
江南十二府一期	2013.11	287,526,387.25	-	162,703,394.08	124,822,993.17
星旺墩商务广场	2014.03	67,854,048.73	-	26,776,166.89	41,077,881.84
中新生态大厦	2014.05	556,065,846.73	-	-	556,065,846.73
中新科技大厦	2013.10	128,110,833.96	-	11,560,066.57	116,550,767.39
公积金大厦	2014.06	198,385,862.71	-	37,867,142.23	160,518,720.48
唯亭项目	2014.12	464,116,215.07	-	242,199,109.49	221,917,105.58
卓锦花园一期	2015.01	14,169,277.88	-	9,389,107.62	4,780,170.26
东方维罗纳南区二期	2015.03	31,530,228.18	-	4,272,700.31	27,257,527.87
浦湾公馆一期	2015.09	82,662,515.85	-	7,946,261.80	74,716,254.05
江南十二府二期	2015.12	212,465,751.75	-	152,118,361.10	60,347,390.65
丽都阳光花园	2016.04	257,848,395.96	-	39,959,422.13	217,888,973.83
月亮湾办公楼	2016.03	1,085,546,881.22	-	260,312,346.62	825,234,534.60
月亮湾酒店式公寓	2016.03	455,701,360.12	-	87,890,524.01	367,810,836.11
优公馆	2016.04	15,356,783.01	-	5,922,221.12	9,434,561.89
卓锦花园二期	2016.12	45,864,109.68	-	34,272,508.38	11,591,601.30
浦湾公馆二期	2016.09	11,565,758.24	-	11,565,758.24	-
领袖天地二期	2016.12	282,602,469.59	-	181,212,593.97	101,389,875.62
中新科技城基础设施	2014.12	47,808,601.59	-	4,788,909.01	43,019,692.58
苏宿园区基础设施	2016.05	463,728,900.38	-	165,844,218.10	297,884,682.28
合计		<u>5,540,738,992.31</u>	<u>-</u>	<u>1,678,854,545.38</u>	<u>3,861,884,446.93</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

注2：开发产品（续）

2016年开发产品变动情况如下：

项目名称	竣工时间	2016年1月1日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
湖左岸一期	2004.02	800,000.00	-	-	800,000.00
湖左岸二期	2004.12	4,614,632.84	-	522,411.24	4,092,221.60
湖左岸三期	2005.11	56,030,158.32	-	15,363,861.80	40,666,296.52
顺达商业广场	2006.09	15,957,000.00	-	-	15,957,000.00
青年公社二期	2008.07	83,908,967.95	-	1,215,176.15	82,693,791.80
澳韵花园一期	2008.06	7,283,025.70	-	6,220,655.45	1,062,370.25
新唯花园	2008.10	5,796,452.44	-	-	5,796,452.44
水云居一期	2008.10	999,992.87	-	600,000.00	399,992.87
澳韵二期	2009.11	1,839,887.26	-	1,839,887.26	-
荣域	2009.11	55,469,124.42	-	24,856,869.13	30,612,255.29
星虹国际	2009.12	14,725,010.73	-	-	14,725,010.73
甲江南一期	2009.11	1,184,978.62	-	-	1,184,978.62
金雅苑	2009.09	4,629,836.17	-	178,070.64	4,451,765.53
金邻苑	2009.02	8,167,808.24	-	-	8,167,808.24
湖语城一期	2010.11	12,341,555.99	-	3,203,695.97	9,137,860.02
大湖城邦商业区	2010.12	25,493,580.13	-	22,516,467.90	2,977,112.23
东环路商服楼	2010.12	22,713,455.52	-	20,779,992.24	1,933,463.28
水云居二期	2010.02	3,108,678.50	-	-	3,108,678.50
中新翠湖	2013.02	22,722,646.77	-	-	22,722,646.77
月亮湾商业街	2011.06	109,021,252.21	-	3,929,215.91	105,092,036.30
金怡苑	2011.03	5,083,783.67	-	1,001,351.36	4,082,432.31
悦湖一期	2012.05	23,852,960.27	-	22,168,977.93	1,683,982.34
甲江南二期	2011.11	32,669,914.86	-	19,922,139.33	12,747,775.53
领袖天地一期	2012.06	225,705,182.86	-	5,129,578.22	220,575,604.64
东方维罗纳北区	2012.05	39,867,730.12	-	32,302,313.51	7,565,416.61
东方维罗纳南区一期	2012.08	6,431,229.91	-	2,993,850.99	3,437,378.92
水云居三期	2011.12	9,381,463.22	-	9,381,463.22	-
湖语城二期	2012.06	7,302,836.86	-	4,944,534.84	2,358,302.02
悦湖二期	2013.07	44,889,254.95	-	38,358,119.74	6,531,135.21
水巷邻里会所	2013.10	217,264,995.84	-	-	217,264,995.84
江南十二府一期	2013.11	294,698,778.63	-	7,172,391.38	287,526,387.25
星旺墩商务广场	2014.03	73,174,048.73	-	5,320,000.00	67,854,048.73
金锦苑三期	2014.01	3,657,920.46	-	3,657,920.46	-
中新生态大厦	2014.05	556,065,846.73	-	-	556,065,846.73
中新科技大厦	2013.10	148,358,140.45	-	20,247,306.49	128,110,833.96
公积金大厦	2014.06	253,944,813.28	-	55,558,950.57	198,385,862.71
唯亭项目	2014.12	875,870,798.70	-	411,754,583.63	464,116,215.07
卓锦花园一期	2015.01	131,859,704.21	-	117,690,426.33	14,169,277.88
东方维罗纳南区二期	2015.03	58,838,893.70	-	27,308,665.52	31,530,228.18
浦湾公馆一期	2015.09	216,229,935.27	-	133,567,419.42	82,662,515.85
江南十二府二期	2015.12	409,080,810.29	-	196,615,058.54	212,465,751.75
丽都阳光花园	2016.04	-	599,561,746.65	341,713,350.69	257,848,395.96
月亮湾办公楼	2016.03	-	1,172,400,896.65	86,854,015.43	1,085,546,881.22
月亮湾酒店式公寓	2016.03	-	1,138,333,794.27	682,632,434.15	455,701,360.12
优公馆	2016.04	-	339,336,857.78	323,980,074.77	15,356,783.01
卓锦花园二期	2016.12	-	350,363,360.02	304,499,250.34	45,864,109.68
浦湾公馆二期	2016.09	-	356,419,262.37	344,853,504.13	11,565,758.24
领袖天地二期	2016.12	-	282,602,469.59	-	282,602,469.59
中新科技城基础设施	2014.12	55,095,788.99	-	7,287,187.40	47,808,601.59
苏宿园区基础设施	2016.05	-	662,986,152.16	199,257,251.78	463,728,900.38
合计		4,146,132,876.68	4,902,004,539.49	3,507,398,423.86	5,540,738,992.31

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

注3：工程施工

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
苏通科技产业园 土地开发	<u>495,812,932.60</u>	<u>741,742,161.22</u>	<u>572,209,671.00</u>	<u>418,163,636.79</u>

中新苏通对苏通科技产业园土地开发以成本加成的方式获得收益，其开发成本加成率为12%-15%。

存货年/期末余额中含有重要的建造合同形成的已完工未结算资产汇总如下：

2019年6月30日

	总预算成本	累计已发生成本	累计已确认毛利	已办理结算的价款金额
苏通科技产业园土地开发	<u>8,139,750,000.00</u>	<u>3,039,604,351.42</u>	<u>384,684,969.59</u>	<u>2,928,476,388.41</u>

2018年12月31日

	总预算成本	累计已发生成本	累计已确认毛利	已办理结算的价款金额
苏通科技产业园土地开发	<u>8,139,750,000.00</u>	<u>2,984,112,977.73</u>	<u>374,127,476.51</u>	<u>2,616,498,293.02</u>

2017年12月31日

	总预算成本	累计已发生成本	累计已确认毛利	已办理结算的价款金额
苏通科技产业园土地开发	<u>8,139,750,000.00</u>	<u>2,640,493,795.42</u>	<u>327,195,310.84</u>	<u>2,395,479,435.26</u>

2016年12月31日

	总预算成本	累计已发生成本	累计已确认毛利	已办理结算的价款金额
苏通科技产业园土地开发	<u>8,139,750,000.00</u>	<u>2,392,032,523.06</u>	<u>293,887,124.97</u>	<u>2,267,756,011.24</u>

于2019年6月30日，本集团建造合同无预计损失（2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无）。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

存货跌价准备的变动如下：

截至2019年6月30日止6个月期间

	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销	期末余额
开发成本	-	64,766,240.02	-	-	64,766,240.02
开发产品	220,993,421.89	-	3,940,421.28	35,937,562.11	181,115,438.50
合计	220,993,421.89	64,766,240.02	3,940,421.28	35,937,562.11	245,881,678.52

2018年

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
开发产品	290,554,833.90	980,818.95	13,358,083.66	57,184,147.30	220,993,421.89

2017年

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
开发产品	386,729,390.72	14,991,843.49	16,438,061.90	94,728,338.41	290,554,833.90

2016年

	年初余额	其他转入/(转出)	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
开发成本	49,888,492.81	(49,888,492.81)	-	-	-	-
开发产品	291,775,115.75	49,888,492.81	189,515,686.34	30,635,660.64	113,814,243.54	386,729,390.72
	341,663,608.56	-	189,515,686.34	30,635,660.64	113,814,243.54	386,729,390.72

存货可变现净值依据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估算。

报告期内，开发成本及开发产品中含有的当年/期借款费用资本化金额：

	2019年6月30日	2018年	2017年	2016年
借款费用资本化金额	52,996,006.11	95,672,302.39	73,824,937.68	69,309,960.48
平均资本化利息率	4.80%	4.90%	4.90%	5.12%

于2019年6月30日，本集团无存货用于银行贷款担保(2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：人民币947,130,245.30元)(参见附注五、22)。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

于2017年12月31日，未办妥产权证书的土地使用权如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
常熟市2017A-014号地块	852,379,966.04	协调办理周期较长

本集团管理层认为本集团有权合法、有效地占用并使用上述土地，并且本集团管理层认为上述事项不会对本集团2017年12月31日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

于2019年6月30日、2018年12月31日及2016年12月31日，本集团无未办妥产权证书的土地使用权。

7. 委托贷款

委托贷款的账龄分析如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	<u>220,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>220,000,000.00</u>	<u>264,000,000.00</u>

上述委托贷款的年利率均为4.35%。

8. 长期应收款

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
融资租赁	433,809,694.94	458,076,434.25	506,306,859.20	555,143,391.51
减：未实现融 资收益	208,436,136.73	226,013,995.15	262,301,697.58	300,882,251.24
苏通控股(注1)	121,624,533.42	121,624,533.42	121,624,533.42	293,249,066.84
滨江地产(注1)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>117,746,046.88</u>
	346,998,091.63	353,686,972.52	365,629,695.04	665,256,253.99
减：长期应收 款坏账 准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>346,998,091.63</u>	<u>353,686,972.52</u>	<u>365,629,695.04</u>	<u>665,256,253.99</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

长期应收款的剩余收款期限分析如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内(含1年)	134,264,433.67	135,366,491.98	11,942,722.55	60,255,978.68
1年至2年(含2年)	12,535,261.05	11,615,850.09	135,366,491.98	133,567,255.97
2年至3年(含3年)	14,598,161.07	13,527,444.68	11,615,850.09	135,366,491.98
3年以上	185,600,235.84	193,177,185.77	206,704,630.42	336,066,527.36
	<u>346,998,091.63</u>	<u>353,686,972.52</u>	<u>365,629,695.04</u>	<u>665,256,253.99</u>
减：1年内到期的长期应收款	<u>134,264,433.67</u>	<u>135,366,491.98</u>	<u>11,942,722.55</u>	<u>60,255,978.68</u>
	<u>212,733,657.96</u>	<u>218,320,480.54</u>	<u>353,686,972.49</u>	<u>605,000,275.31</u>

注1：于2015年3月6日，本集团子公司中新华园与南通苏通科技产业园发展控股有限公司（“苏通控股”）签订国有企业产权转让合同，转让其拥有的40.1%的滨江地产股权，转让对价为名义价格人民币1元，并于当日完成产权交割。股权转让完成后，本集团对滨江地产的持股比例由60%下降至19.9%。同时，中新华园与苏通控股签订《关于南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司部分债务转移协议》，协议约定，滨江地产所欠中新华园款项中人民币393,249,066.84元转移给苏通控股，由苏通控股向中新华园偿还债务，分五年偿还，年度应付利息按五年期银行贷款基准利率计算。债权转移后，中新华园应收滨江地产款项金额为人民币314,075,436.92元。

对于应收苏通控股人民币393,249,066.84元，结合苏通控股的财务状况以及双方约定的还款计划，本集团管理层认为其回收不存在重大风险，初始确认日公允价值与人民币393,249,066.84元相若。对于应收滨江地产人民币314,075,436.92元，结合滨江地产的盈利和现金流预测及评估结果，本集团管理层得到其初始确认时点公允价值为人民币117,746,046.88元，与人民币314,075,436.92元相比减少人民币196,329,390.04元。于2015年12月31日、2016年12月31日，滨江地产的盈利和现金流量预测较其初始确认时点未发生重大变化。于2017年度，本集团一次性收到滨江地产偿还的长期应收款人民币152,000,000.00元，超出初始确认金额部分人民币34,253,953.12元计入营业外收入（附注五、51）。于2018年度，本集团收到滨江地产偿还的长期应收款人民币162,075,436.92元，超出初始确认金额部分人民币162,075,436.92元营业外收入（附注五、51）。本集团对滨江地产的处置情况见附注六、1。

截至2019年6月30日止6个月期间内，本集团已累计收到应收苏通控股本金人民币271,624,533.42元（2018年12月31日：人民币271,624,533.42元，2017年12月31日：人民币271,624,533.42元，2016年12月31日：人民币100,000,000.00元）及利息人民币46,291,002.16元（2018年12月31日：人民币46,291,002.16元，2017年12月31日：人民币40,433,598.42元，2016年12月31日：人民币33,296,486.13元）。

于2019年6月30日，上述长期应收款的折现率为5.40%至15.33%（2018年12月31日：5.40%至15.33%，2017年12月31日：5.40%至15.33%，2016年12月31日：5.40%至15.33%）。

关联方长期应收款余额参见附注八、7。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他流动资产

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
保本浮动收益 型投资产品	-	-	35,000,000.00	7,000,000.00
增值税留抵税额	42,883,819.93	29,887,145.56	13,492,429.94	17,356,500.29
预缴所得税	65,293,827.61	17,241,575.89	29,036,212.21	32,771,655.24
房地产销售预缴税费	44,507,910.43	221,452,206.42	127,738,272.80	31,946,283.52
	<u>152,685,557.97</u>	<u>268,580,927.87</u>	<u>205,266,914.95</u>	<u>89,074,439.05</u>

10. 可供出售金融资产（仅适用2016年度、2017年度及2018年度）

	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	7,080,000.00	-	7,080,000.00
可供出售权益工具 按成本计量	<u>123,160,504.00</u>	-	<u>123,160,504.00</u>
	<u>130,240,504.00</u>	-	<u>130,240,504.00</u>
	2017年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	-	-	-
可供出售权益工具 按成本计量	<u>93,160,504.00</u>	-	<u>93,160,504.00</u>
	<u>93,160,504.00</u>	-	<u>93,160,504.00</u>
	2016年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	-	-	-
可供出售权益工具 按成本计量	<u>97,160,504.00</u>	-	<u>97,160,504.00</u>
	<u>97,160,504.00</u>	-	<u>97,160,504.00</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 可供出售金融资产（仅适用2016年度、2017年度及2018年度）（续）

以公允价值计量的可供出售金融资产：

		2018年12月31日	
		可供出售债务工具	合计
债务工具摊余成本	7,080,000.00		7,080,000.00
公允价值	<u>7,080,000.00</u>		<u>7,080,000.00</u>

以成本计量的可供出售金融资产：

		2018年12月31日		
		账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具 按成本计量	<u>123,160,504.00</u>	<u>-</u>		<u>123,160,504.00</u>

		2017年12月31日		
		账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具 按成本计量	<u>93,160,504.00</u>	<u>-</u>		<u>93,160,504.00</u>

		2016年12月31日		
		账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具 按成本计量	<u>97,160,504.00</u>	<u>-</u>		<u>97,160,504.00</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 可供出售金融资产（仅适用2016年度、2017年度及2018年度）（续）

以成本计量的可供出售金融资产：（续）

2018年

	持股比例	账面余额			
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华能发电	6%	38,068,009.20	-	-	38,068,009.20
华能太仓	6%	48,342,494.80	-	-	48,342,494.80
中富旅居	3.0612%	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00
天然气管网	4.355%	6,750,000.00	-	-	6,750,000.00
		<u>93,160,504.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>123,160,504.00</u>

	本年现金红利	减值准备			
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华能发电	1,445,193.67	-	-	-	-
华能太仓	5,478,248.81	-	-	-	-
中富旅居	-	-	-	-	-
天然气管网	<u>2,612,880.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>9,536,322.48</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

2017年

	持股比例	账面余额			
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华能发电	6%	38,068,009.20	-	-	38,068,009.20
华能太仓	6%	48,342,494.80	-	-	48,342,494.80
天然气管网	4.355%	6,750,000.00	-	-	6,750,000.00
张家港国际学校	/	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-
康乐斯顿	/	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-
		<u>97,160,504.00</u>	<u>-</u>	<u>4,000,000.00</u>	<u>93,160,504.00</u>

	本年现金红利	减值准备			
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华能发电	9,137,001.90	-	-	-	-
华能太仓	23,668,378.21	-	-	-	-
天然气管网	1,306,440.00	-	-	-	-
张家港国际学校	-	-	-	-	-
康乐斯顿	-	-	-	-	-
	<u>34,111,820.11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 可供出售金融资产（仅适用2016年度、2017年度及2018年度）（续）

以成本计量的可供出售金融资产（续）：

2016年

	持股比例	账面余额			
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华能发电	6%	38,068,009.20	-	-	38,068,009.20
华能太仓	6%	48,342,494.80	-	-	48,342,494.80
天然气管网	4.355%	6,750,000.00	-	-	6,750,000.00
张家港国际学校	/	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
康乐斯顿	/	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00
苏通混凝土 (附注五、35)	14%/无	5,450,151.71	-	5,450,151.71	-
		<u>102,610,655.71</u>	<u>-</u>	<u>5,450,151.71</u>	<u>97,160,504.00</u>

	本年现金红利	减值准备			
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华能发电	11,177,438.01	-	-	-	-
华能太仓	29,496,744.97	-	-	-	-
天然气管网	2,177,400.00	-	-	-	-
张家港国际学校	-	-	-	-	-
康乐斯顿	-	-	-	-	-
苏通混凝土	-	-	-	-	-
	<u>42,851,582.98</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

注： 华能发电	—	华能(苏州工业园区)发电有限责任公司
华能太仓	—	华能太仓发电有限责任公司
天然气管网	—	苏州天然气管网有限公司
张家港国际学校	—	张家港新加坡外国语学校
康乐斯顿	—	苏州工业园区康乐斯顿外国语学校
苏通混凝土	—	江苏中新苏通商品混凝土有限公司
中富旅居	—	上海中富旅居电子商务有限公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资

截至2019年6月30日止6个月期间长期股权投资变动情况如下：

	期初余额	本期变动			其他综合收益
		增加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>合营企业</b>					
港华燃气	216,480,975.64	-	-	24,941,239.64	-
清源水务	742,298,058.52	-	-	37,304,362.64	-
扬州中法	29,019,214.83	-	-	1,121,371.74	-
万科中新	1,194,036,022.96	-	-	231,184,439.27	-
中新华智	2,509,126.98	-	-	(638,668.37)	-
道华管理	305,892.41	-	-	1,435,071.60	-
中新智业	2,402,400.65	-	-	(49,828.99)	-
锐新投资	20,908,098.34	-	-	(1,358,077.18)	-
华衍环境	34,087,159.17	-	-	3,400.77	-
天津中新(注1)	2,000,000.00	2,000,000.00	-	(178,838.25)	-
中新春兴	33,334,818.47	-	-	(386,640.41)	-
左岸地产(注2)	88,554,686.13	-	(85,816,715.84)	(2,737,970.29)	-
	<u>2,365,936,454.10</u>	<u>2,000,000.00</u>	<u>(85,816,715.84)</u>	<u>290,639,862.17</u>	<u>-</u>
<b>联营企业</b>					
	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下投资损益	其他综合收益
圆融发展(注3)	545,677,325.11	-	(546,347,699.90)	542,874.79	127,500.00
蓝天热电	229,878,462.53	-	-	7,465,216.50	-
东吴中新	6,376,424.72	-	-	(1,916,684.30)	64,526.07
中新协鑫	9,106,695.94	-	-	(300,524.34)	-
轨新置地(注4)	99,085,264.03	40,000,000.00	-	(141,947.32)	-
联鑫置业(注5)	2,939,423.39	-	(2,718,761.18)	(220,662.21)	-
尚源地产(注6)	153,316,267.87	-	(152,172,427.80)	(1,143,840.07)	-
中新兴富(注7)	46,331,903.10	37,836,700.00	-	(766,662.35)	-
苏银发展(注8)	-	2,000,000.00	-	1,297,960.88	-
	<u>1,092,711,766.69</u>	<u>79,836,700.00</u>	<u>(701,238,888.88)</u>	<u>4,815,731.58</u>	<u>192,026.07</u>
合计	<u>3,458,648,220.79</u>	<u>81,836,700.00</u>	<u>(787,055,604.72)</u>	<u>295,455,593.75</u>	<u>192,026.07</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

截至2019年6月30日止6个月期间长期股权投资变动情况如下：（续）

	本期变动			期末账面 价值	期末减值 准备
	其他权益 变动	宣告现金 股利	计提减值 准备		
<b>合营企业</b>					
港华燃气	-	-	-	241,422,215.28	-
清源水务	-	(46,156,241.00)	-	733,446,180.16	-
扬州中法	-	-	-	30,140,586.57	-
万科中新	-	(402,038,051.74)	-	1,023,182,410.49	-
中新华智	-	-	-	1,870,458.61	-
道华管理	-	-	-	1,740,964.01	-
中新智业	-	-	-	2,352,571.66	-
锐新投资	-	-	-	19,550,021.16	-
华衍环境	-	-	-	34,090,559.94	-
天津中新(注1)	-	-	-	3,821,161.75	-
中新春兴	-	-	-	32,948,178.06	-
左岸地产(注2)	-	-	-	-	-
	-	(448,194,292.74)	-	2,124,565,307.69	-
<b>联营企业</b>					
圆融发展(注3)	-	-	-	-	-
蓝天热电	-	(14,548,853.45)	-	222,794,825.58	-
东吴中新	-	-	-	4,524,266.49	-
中新协鑫	-	-	-	8,806,171.60	-
轨新置地(注4)	-	-	-	138,943,316.71	-
联鑫置业(注5)	-	-	-	-	-
尚源地产(注6)	-	-	-	-	-
中新兴富(注7)	-	-	-	83,401,940.75	-
苏银发展(注8)	-	-	-	3,297,960.88	-
	-	(14,548,853.45)	-	461,768,482.01	-
<b>合计</b>	-	(462,743,146.19)	-	2,586,333,789.70	-

注1：截至2019年6月30日止6个月期间，天津中新各股东依据公司章程约定继续履行同比例出资义务，本集团之子公司中新置地实际出资人民币200万元。

注2：本集团于2019年6月14日处置左岸地产30%股权，转让对价为人民币9,218.29万元，左岸地产于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本集团不再持有对左岸地产的长期股权投资。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

截至2019年6月30日止6个月期间长期股权投资变动情况如下：（续）

注3：本集团于2019年5月29日处置圆融发展25%股权，转让对价为人民币59,928.32万元，圆融发展于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本集团不再持有对圆融发展的长期股权投资。

注4：轨新置地经2018年12月26日股东会决议决定增加注册资本，将其注册资本由原来人民币50,000万元变更为人民币70,000万元，变更后原股东苏州轨道交通资产有限公司认缴出资额由人民币40,000万元增加至人民币56,000万元，仍占注册资本的80%，本集团之子公司中新置地认缴出资额由10,000万人民币增加至14,000万人民币，仍占注册资本的20%。2019年3月，本集团之子公司中新置地完成上述增资。

注5：本集团于2019年5月27日处置联鑫置业16.66%股权，转让对价为人民币1,628.41万元，联鑫置业于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本集团不再持有对联鑫置业的长期股权投资。

注6：本集团于2019年6月14日处置尚源地产19.40%股权，转让对价为人民币16,477.02万元，尚源房产于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本集团不再持有对尚源地产的长期股权投资。

注7：截至2019年6月30日止6个月期间，中新兴富各股东依据公司章程约定继续履行出资义务，本集团实际出资人民币3,783.67万元。

注8：该联营公司系截至2019年6月30日止6个月期间新设成立。

注9：本集团于2019年6月14日处置恒熠咨询30%股权，转让对价为人民币3,687.50万元，恒熠咨询于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本集团不再持有对恒熠咨询的长期股权投资。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：

	年初余额	本年变动			其他综合收益
		增加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>合营企业</b>					
港华燃气	216,513,518.98	-	-	53,067,478.78	-
清源水务(注1)	899,008,793.89	-	(198,500,000.00)	85,774,300.98	-
扬州中法	27,492,111.88	-	-	1,527,102.95	-
金辉新园(注4)	181,079,529.29	-	(23,431,994.53)	(10,647,534.76)	-
金辉华园(注3)	346,943,676.18	-	(242,600,851.38)	657,175.20	-
万科中新	906,936,019.99	-	-	287,100,002.97	-
中新华智	4,376,864.46	-	-	(1,867,737.48)	-
道华管理	314,674.39	-	-	(8,781.98)	-
中新智业	2,309,764.93	-	-	92,635.72	-
锐新投资	25,465,649.27	-	-	(4,557,550.93)	-
华衍环境	33,925,164.35	-	-	161,994.82	-
天津中新(注7)	-	2,000,000.00	-	-	-
中新春兴(注5)	16,442,263.58	17,000,000.00	-	(107,445.11)	-
左岸地产(注7)	-	90,000,000.00	-	(1,445,313.87)	-
	<u>2,660,808,031.19</u>	<u>109,000,000.00</u>	<u>(464,532,845.91)</u>	<u>409,746,327.29</u>	<u>-</u>
<b>联营企业</b>					
圆融发展	550,162,103.13	-	-	(986,256.43)	(292,521.47)
蓝天热电	246,453,857.32	-	-	39,502,744.15	-
东吴中新	9,559,031.28	-	-	(3,313,372.82)	130,766.26
滨江地产(注2)	-	-	-	-	-
中新协鑫(注8)	-	9,000,000.00	-	106,695.94	-
轨新置地	99,679,571.17	-	-	(594,307.14)	-
联鑫置业(注8)	-	3,332,000.00	-	(392,576.61)	-
尚源地产(注8)	-	155,200,000.00	-	(1,883,732.13)	-
中新兴富(注6)	-	47,311,100.00	-	(979,196.90)	-
	<u>905,854,562.90</u>	<u>214,843,100.00</u>	<u>-</u>	<u>31,459,998.06</u>	<u>(161,755.21)</u>
合计	<u>3,566,662,594.09</u>	<u>323,843,100.00</u>	<u>(464,532,845.91)</u>	<u>441,206,325.35</u>	<u>(161,755.21)</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：（续）

	本年变动			年末账面 价值	年末减值 准备
	其他权益 变动	宣告现金 股利	计提减值 准备		
<b>合营企业</b>					
港华燃气	-	(53,100,022.12)	-	216,480,975.64	-
清源水务(注1)	-	(43,985,036.35)	-	742,298,058.52	-
扬州中法	-	-	-	29,019,214.83	-
金辉新园(注4)	-	(147,000,000.00)	-	-	-
金辉华园(注3)	-	(105,000,000.00)	-	-	-
万科中新	-	-	-	1,194,036,022.96	-
中新华智	-	-	-	2,509,126.98	-
道华管理	-	-	-	305,892.41	-
中新智业	-	-	-	2,402,400.65	-
锐新投资	-	-	-	20,908,098.34	-
华衍环境	-	-	-	34,087,159.17	-
天津中新(注7)	-	-	-	2,000,000.00	-
中新春兴(注5)	-	-	-	33,334,818.47	-
左岸地产(注7)	-	-	-	88,554,686.13	-
	-	(349,085,058.47)	-	2,365,936,454.10	-
<b>联营企业</b>					
圆融发展	-	(3,206,000.12)	-	545,677,325.11	-
蓝天热电	-	(56,078,138.94)	-	229,878,462.53	-
东吴中新	-	-	-	6,376,424.72	-
滨江地产(注2)	-	-	-	-	-
中新协鑫(注8)	-	-	-	9,106,695.94	-
轨新置地	-	-	-	99,085,264.03	-
联鑫置业(注8)	-	-	-	2,939,423.39	-
尚源地产(注8)	-	-	-	153,316,267.87	-
中新兴富(注6)	-	-	-	46,331,903.10	-
	-	(59,284,139.06)	-	1,092,711,766.69	-
<b>合计</b>	-	(408,369,197.53)	-	3,458,648,220.79	-

注1：清源水务经董事会决议决定减少注册资本，将其注册资本由原来的159,700万人民币变更为120,000万人民币，变更后原股东华衍水务(苏州)有限公司出资额由79,850万人民币减少至60,000万人民币，仍占注册资本的50%，本集团之子公司中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司出资额由79,850万人民币减少至60,000万人民币，仍占注册资本的50%。清源水务于2018年11月6日领取了换发的工商营业执照。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：（续）

注2：本集团于2015年3月6日处置滨江地产40.1%股权，转让对价为名义价格人民币1元，并于当日完成产权交割。股权转让完成后，本集团对滨江地产的持股比例由60%下降至19.9%。根据滨江地产修改后的章程，股权转让完成后本集团在滨江地产董事会中占一席（20%表决权），对滨江地产经营仍具有重大影响，因此本集团管理层认为滨江地产属于本集团的联营企业。

滨江地产截至股权转让日的净负债为人民币354,360,386.05元，故本集团所持有的滨江地产19.9%股权初始入账价值为零。

本集团于2018年12月27日处置滨江地产19.90%股权，转让对价为人民币23,667,800.00元，滨江地产于处置日领取了换发的工商营业执照。股权转让完成后，本集团不再持有对滨江地产的长期股权投资。

注3：金辉华园经2018年5月2日股东会决议决定减少注册资本，将其注册资本由原来70,000万人民币变更为2,000万人民币，变更后原股东苏州金辉居业有限公司出资额由49,000万人民币减少至1,400万人民币，仍占注册资本的70%，本集团之子公司中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司出资额由21,000万人民币减少至600万人民币，仍占注册资本的30%。金辉华园于2018年6月25日领取了换发的工商营业执照。

本集团于2018年12月28日处置金辉华园30%股权，转让对价为人民币34,721,200.00元，金辉华园于处置日领取了换发的工商营业执照。股权转让完成后，本集团不再持有对金辉华园的长期股权投资。

注4：本集团于2018年12月28日处置金辉新园49%股权，转让对价为人民币24,523,000.00元，金辉新园于2018年12月29日领取了换发的工商营业执照。股权转让完成后，本集团不再持有对金辉新园的长期股权投资。

注5：2017年4月6日，春兴新能源电力（苏州）有限公司股东会作出决议，引入新股东中新公用，并将注册资本由人民币5,000万元增加至人民币10,000万元，其中，中新公用认缴出资人民币3,400万元，占注册资本比例为34%。2017年5月8日，春兴新能源电力（苏州）有限公司股东会作出决议，公司名称变更为“中新春兴新能源电力（苏州）有限公司”。2017年6月21日，中新春兴办理完毕工商变更手续。根据公司章程按实缴比例决定表决权，2017年7月3日，中新公用实际出资人民币1,700万元，拥有中新春兴34%表决权。2018年4月13日，中新春兴各股东同比例增资，中新公用实际出资人民币1,700万元，仍拥有中新春兴34%表决权。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：（续）

注6：该联营公司系2018年新设成立。

注7：该等合营公司系2018年新设成立。

注8：该等联营公司系2017年新设成立。截至2018年12月31日，2017年新设联营公司均已实际出资。

2017年长期股权投资变动情况如下：

	年初余额	本年变动			其他综合收益
		增加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>合营企业</b>					
港华燃气	210,019,636.41	-	-	56,341,458.44	-
清源水务	869,638,638.03	-	-	65,631,258.04	-
扬州中法	25,694,918.97	-	-	1,797,192.91	-
金辉新园(注1)	376,746,869.87	-	(333,200,000.00)	137,532,659.42	-
金辉华园	200,038,080.63	-	-	146,905,595.55	-
万科中新	825,487,756.27	-	-	81,448,263.72	-
中新华智	2,374,912.02	4,000,000.00	-	(1,998,047.56)	-
道华管理	365,110.56	-	-	(50,436.17)	-
中新智业	1,390,503.46	900,000.00	-	19,261.47	-
锐新投资	26,021,480.53	-	-	(555,831.26)	-
华衍环境	16,404,428.00	17,345,572.00	-	175,164.35	-
中新春兴(注4)	-	17,000,000.00	-	(557,736.42)	-
	<u>2,554,182,334.75</u>	<u>39,245,572.00</u>	<u>(333,200,000.00)</u>	<u>486,688,802.49</u>	-
<b>联营企业</b>					
圆融发展	540,412,670.21	-	-	16,365,082.67	135,000.00
蓝天热电	253,709,803.69	-	-	32,343,516.99	-
清城环境	439,707.72	-	-	(439,707.72)	-
东吴中新	10,474,282.60	-	-	(1,101,111.88)	185,860.56
滨江地产	-	-	-	-	-
恒熠咨询(注2)	-	3,000.00	-	(3,000.00)	-
轨新置地(注3)	-	100,000,000.00	-	(320,428.83)	-
	<u>805,036,464.22</u>	<u>100,003,000.00</u>	-	<u>46,844,351.23</u>	<u>320,860.56</u>
合计	<u>3,359,218,798.97</u>	<u>139,248,572.00</u>	<u>(333,200,000.00)</u>	<u>533,533,153.72</u>	<u>320,860.56</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2017年长期股权投资变动情况如下：（续）

	本年变动			年末账面 价值	年末减值 准备
	其他权益 变动	宣告现金 股利	计提减值 准备		
合营企业					-
港华燃气	-	(49,847,575.87)	-	216,513,518.98	-
清源水务	-	(36,261,102.18)	-	899,008,793.89	-
扬州中法	-	-	-	27,492,111.88	-
金辉新园(注1)	-	-	-	181,079,529.29	-
金辉华园	-	-	-	346,943,676.18	-
万科中新	-	-	-	906,936,019.99	-
中新华智	-	-	-	4,376,864.46	-
道华管理	-	-	-	314,674.39	-
中新智业	-	-	-	2,309,764.93	-
锐新投资	-	-	-	25,465,649.27	-
华衍环境	-	-	-	33,925,164.35	-
中新春兴(注4)	-	-	-	16,442,263.58	-
	-	(86,108,678.05)	-	2,660,808,031.19	-
联营企业					-
圆融发展	-	(6,750,649.75)	-	550,162,103.13	-
蓝天热电	-	(39,599,463.36)	-	246,453,857.32	-
清城环境	-	-	-	-	-
东吴中新	-	-	-	9,559,031.28	-
滨江地产	-	-	-	-	-
恒熠咨询(注2)	-	-	-	-	-
轨新置地(注3)	-	-	-	99,679,571.17	-
	-	(46,350,113.11)	-	905,854,562.90	-
合计	-	(132,458,791.16)	-	3,566,662,594.09	-

注1：金辉新园经2016年12月15日股东会决议决定减少注册资本，将其注册资本由原来的70,000万人民币变更为2,000万人民币，变更后原股东苏州金辉居业有限公司出资额由35,700万人民币减少至1,020万人民币，仍占注册资本的51%，本集团之子公司中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司出资额由34,300万人民币减少至980万人民币，仍占注册资本的49%。金辉新园于2017年3月27日领取了换发的工商营业执照。

注2：2017年5月10日，本集团子公司中新置地与江苏苏南万科房地产有限公司(以下简称“苏南万科”)签订股权转让协议。根据协议，中新置地以人民币3,000元受让苏南万科持有的恒熠咨询30%的股权。上述股权变更已于2017年5月19日经主管工商行政管理局核准变更。

注3：该联营公司系2017年新设成立。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2017年长期股权投资变动情况如下（续）：

注4：2017年4月6日，春兴新能源电力(苏州)有限公司股东会作出决议，引入新股东中新公用，并将注册资本由人民币5,000万元增加至人民币10,000万元，其中，中新公用认缴出资人民币3,400万元，占注册资本比例为34%。2017年5月8日，春兴新能源电力(苏州)有限公司股东会作出决议，公司名称变更为“中新春兴新能源电力(苏州)有限公司”。2017年6月21日，中新春兴办理完毕工商变更手续。根据公司章程按实缴比例决定表决权，2017年7月3日，中新公用实际出资人民币1,700万元，拥有中新春兴34%表决权。

2016年长期股权投资变动情况如下：

	年初余额	本年变动			其他综合收益
		增加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>合营企业</b>					
港华燃气	208,073,601.39	-	-	57,635,858.44	-
清源水务	837,883,905.92	-	-	70,027,496.19	-
和信房产(注1)	56,537,652.98	-	(57,208,499.97)	670,846.99	-
扬州中法	25,483,247.72	-	-	211,671.25	-
金辉新园	331,279,629.98	-	-	45,467,239.89	-
金辉华园	205,149,726.02	-	-	(5,111,645.39)	-
万科中新	837,606,351.59	-	-	(12,118,595.32)	-
中新华智(注2)	-	4,000,000.00	-	(1,625,087.98)	-
道华管理(注2)	-	1,750,000.00	-	(1,384,889.44)	-
中新智业(注2)	-	1,500,000.00	-	(109,496.54)	-
锐新投资(注3)	-	26,840,361.51	-	(818,880.98)	-
华衍环境(注2)	-	16,404,428.00	-	-	-
	<u>2,502,014,115.60</u>	<u>50,494,789.51</u>	<u>(57,208,499.97)</u>	<u>152,844,517.11</u>	<u>-</u>
<b>联营企业</b>					
圆融发展	530,167,282.59	-	-	18,882,447.87	(247,500.00)
蓝天热电	236,715,351.58	-	-	48,304,761.57	-
清城环境	2,783,806.67	-	-	(2,344,098.95)	-
滨江地产	-	-	-	-	-
东吴中新	11,218,082.37	-	-	(1,341,093.25)	597,293.48
	<u>780,884,523.21</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,502,017.24</u>	<u>349,793.48</u>
合计	<u>3,282,898,638.81</u>	<u>50,494,789.51</u>	<u>(57,208,499.97)</u>	<u>216,346,534.35</u>	<u>349,793.48</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2016年长期股权投资变动情况如下（续）：

	本年变动		计提减值 准备	年末账面 价值	年末减值 准备
	其他权益 变动	宣告现金 股利			
<b>合营企业</b>					
港华燃气	-	(55,689,823.42)	-	210,019,636.41	-
清源水务	-	(38,272,764.08)	-	869,638,638.03	-
和信房产(注1)	-	-	-	-	-
扬州中法	-	-	-	25,694,918.97	-
金辉新园	-	-	-	376,746,869.87	-
金辉华园	-	-	-	200,038,080.63	-
万科中新	-	-	-	825,487,756.27	-
中新华智(注2)	-	-	-	2,374,912.02	-
道华管理(注2)	-	-	-	365,110.56	-
中新智业(注2)	-	-	-	1,390,503.46	-
锐新投资(注3)	-	-	-	26,021,480.53	-
华衍环境(注2)	-	-	-	16,404,428.00	-
	-	(93,962,587.50)	-	2,554,182,334.75	-
<b>联营企业</b>					
圆融发展	-	(8,389,560.25)	-	540,412,670.21	-
蓝天热电	-	(31,310,309.46)	-	253,709,803.69	-
清城环境	-	-	-	439,707.72	-
滨江地产	-	-	-	-	-
东吴中新	-	-	-	10,474,282.60	-
	-	(39,699,869.71)	-	805,036,464.22	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>(133,662,457.21)</b>	<b>-</b>	<b>3,359,218,798.97</b>	<b>-</b>

注1：和信房产经2015年10月8日董事会决议决定减少注册资本，将其注册资本由原来的1,500万美金变更为500万人民币，变更后原股东安可投资股份有限公司出资额由900万美元减少至300万人民币，仍占注册资本的60%，本集团之子公司中新苏州工业园区置地有限公司出资额由600万美元减少至200万人民币，仍占注册资本的40%。和信房产于2016年1月20日领取了换发的工商营业执照。

本集团子公司中新置地与北京峻熙恒通商贸有限公司(以下简称“峻熙恒通”)于2016年12月8日签订产权转让合同，中新置地将其持有的和信房产40%股权全部转让给峻熙恒通，转让对价为人民币481.64万元。峻熙恒通已于2016年12月12日付清所涉全部转让款且由产权交易所于2016年12月15日出具成交确认书。和信房产于2016年12月27日领取了换发的工商营业执照。

注2：该等合营公司系2016年新设成立。

注3：该合营公司系2015年10月14日新设成立，本集团于2016年8月将位于苏州工业园区钟南街208号的一宗土地使用权及房屋建筑物作价人民币37,366,000.00元用于出资，由于顺流交易影响，调减初始投资成本人民币10,525,638.49元，详见附注五、13。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

注： 蓝天热电	—	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司
港华燃气	—	苏州港华燃气有限公司
清源水务	—	苏州工业园区清源华衍水务有限公司
和信房产	—	苏州和信房地产开发有限公司
圆融发展	—	苏州圆融发展集团有限公司
清城环境	—	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司
扬州中法	—	扬州中法环境股份有限公司
金辉新园	—	苏州金辉新园置业有限公司
金辉华园	—	苏州金辉华园置业有限公司
滨江地产	—	南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司
万科中新	—	苏州中新万科房地产有限公司
东吴中新	—	东吴证券中新(新加坡)有限公司
锐新投资	—	苏州锐新投资有限公司
道华管理	—	苏州道华企业管理发展有限公司
中新华智	—	苏州中新华智光源科技有限公司
中新智业	—	中新苏州工业园区智业综合能源有限公司
华衍环境	—	华衍环境产业发展(苏州)有限公司
恒熠咨询	—	苏州恒熠企业管理咨询有限公司
中新春兴	—	中新春兴新能源电力(苏州)有限公司
轨新置地	—	苏州轨新置地有限公司
联鑫置业	—	苏州联鑫置业有限公司
尚源房产	—	常熟尚源房地产开发有限公司
中新协鑫	—	中新协鑫能源科技(苏州工业园区)有限公司
中新兴富	—	苏州中新兴富新兴产业投资合伙企业(有限合伙)
左岸地产	—	苏州工业园区左岸房地产开发有限公司
天津中新	—	天津中新旅居住房租赁服务有限公司
苏银发展	—	苏银产业园发展有限公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 其他非流动金融资产（仅适用2019年）

2019年6月30日

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
其中：债务工具投资	9,830,755.19
其中：权益工具投资	243,025,140.35
	<u>252,855,895.54</u>

13. 投资性房地产

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

截至2019年6月30日止6个月期间投资性房地产变动情况如下：

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价：			
期初余额	2,981,877,896.60	701,827,630.32	3,683,705,526.92
在建工程转入	63,267,166.24	63,276,470.33	126,543,636.57
处置(注1)	<u>(7,906,594.31)</u>	<u>(4,410,614.70)</u>	<u>(12,317,209.01)</u>
期末余额	<u>3,037,238,468.53</u>	<u>760,693,485.95</u>	<u>3,797,931,954.48</u>
累计折旧和摊销：			
期初余额	1,136,499,635.13	131,467,123.97	1,267,966,759.10
计提	55,412,192.11	7,826,180.58	63,238,372.69
处置(注1)	<u>(2,303,388.89)</u>	<u>(487,493.31)</u>	<u>(2,790,882.20)</u>
期末余额	<u>1,189,608,438.35</u>	<u>138,805,811.24</u>	<u>1,328,414,249.59</u>
减值准备：			
期初及期末余额	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
账面价值：			
期末	<u>1,847,630,030.18</u>	<u>621,887,674.71</u>	<u>2,469,517,704.89</u>
期初	<u>1,845,378,261.47</u>	<u>570,360,506.35</u>	<u>2,415,738,767.82</u>

注1：截至2019年6月30日止6个月期间，本集团将甲江南商业楼出租部分作价人民币1,445万元对外销售，该资产的账面金额为人民币864万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币528万元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

截至2019年6月30日止6个月期间投资性房地产变动情况如下（续）：

注1（续）：截至2019年6月30日止6个月期间，本集团将翡翠公寓作价人民币1,443万元对外销售，该资产的账面金额为人民币89万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币1,346万元。

2018年投资性房地产变动情况如下：

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价：			
年初余额	2,676,186,436.15	645,523,133.36	3,321,709,569.51
成本调整	(8,226,437.02)	-	(8,226,437.02)
在建工程转入	149,980,097.82	26,363,283.09	176,343,380.91
存货转入(注1)	67,497,777.35	30,026,033.51	97,523,810.86
固定资产转入(注2)	97,639,176.01	-	97,639,176.01
处置(注3)	(1,199,153.71)	(84,819.64)	(1,283,973.35)
年末余额	<u>2,981,877,896.60</u>	<u>701,827,630.32</u>	<u>3,683,705,526.92</u>
累计折旧和摊销：			
年初余额	983,301,152.17	117,576,289.80	1,100,877,441.97
计提	108,412,224.13	13,900,121.68	122,312,345.81
固定资产转入(注2)	45,109,299.59	-	45,109,299.59
处置(注3)	(323,040.76)	(9,287.51)	(332,328.27)
年末余额	<u>1,136,499,635.13</u>	<u>131,467,123.97</u>	<u>1,267,966,759.10</u>
减值准备：			
年初及年末余额	-	-	-
账面价值：			
年末	<u>1,845,378,261.47</u>	<u>570,360,506.35</u>	<u>2,415,738,767.82</u>
年初	<u>1,692,885,283.98</u>	<u>527,946,843.56</u>	<u>2,220,832,127.54</u>

注1：2018年1月，为积极响应国家“租购并举”等相关政策的支持和指引，本集团管理层作出决议将月亮湾酒店式公寓部分房源转为投资性房地产，明确其持有意图转为经营出租，并在短期内不再改变。

注2：2018年11月，本集团管理层作出决议将置业大厦办公楼17-19层转为投资性房地产，明确其持有意图转为经营出租，并在短期内不再改变。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

2018年投资性房地产变动情况如下（续）：

注3：2018年度，本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币528万元对外销售，该资产的账面金额为人民币95万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币126万元。

2017年投资性房地产变动情况如下：

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价：			
年初余额	2,542,557,793.65	542,103,583.17	3,084,661,376.82
在建工程转入	10,945,843.13	-	10,945,843.13
存货转入(注1)	58,540,942.74	10,500,413.44	69,041,356.18
购置(注2)	195,247,353.88	102,227,152.65	297,474,506.53
到期转出(注3)	(71,770,382.69)	-	(71,770,382.69)
处置(注4)	(59,335,114.56)	(9,308,015.90)	(68,643,130.46)
年末余额	<u>2,676,186,436.15</u>	<u>645,523,133.36</u>	<u>3,321,709,569.51</u>
累计折旧和摊销：			
年初余额	993,807,481.22	111,651,465.51	1,105,458,946.73
计提	99,951,662.25	11,100,411.51	111,052,073.76
到期转出(注3)	(71,770,382.69)	-	(71,770,382.69)
处置(注4)	(38,687,608.61)	(5,175,587.22)	(43,863,195.83)
年末余额	<u>983,301,152.17</u>	<u>117,576,289.80</u>	<u>1,100,877,441.97</u>
减值准备：			
年初及年末余额	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
账面价值：			
年末	<u>1,692,885,283.98</u>	<u>527,946,843.56</u>	<u>2,220,832,127.54</u>
年初	<u>1,548,750,312.43</u>	<u>430,452,117.66</u>	<u>1,979,202,430.09</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

2017年投资性房地产变动情况如下：（续）

注1：2017年10月，为积极响应国家“租购并举”等相关政策的支持和指引，本集团管理层作出决议将领袖天地二期部分房源转为投资性房地产，明确其持有意图转为经营出租，并在短期内不再改变。

注2：2017年8月，本集团与达亮电子(苏州)有限公司(以下简称“达亮电子”)签订资产转让合同，达亮电子将其拥有的坐落于苏州工业园区长阳街259号的房屋(含配套设施设备)之所有权以及其所在地块土地使用权转让给本集团，转让价款为人民币28,875万元，支付契税872万元。

注3：2017年10月，本集团承租左岸商业街的租约已到期且未续约，该部分投资性房地产已提足折旧，故原值及累计折旧额分别减少人民币71,770,382.69元。

注4：2017年度，本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币3,934万元对外销售，该资产的账面金额为人民币758万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币1,914万元。

2017年5月，本集团将所属水巷邻里B区的部分配套设施作价人民币37万元对外销售，该资产的账面金额为人民币68万元，扣除相关税费后处置净损失为人民币31万元。

2017年7月，本集团将所属老国际学校校舍作价人民币7,488万元对外销售，该资产的账面金额为人民币1,652万元，处置净收益为人民币5,836万元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

2016年投资性房地产变动情况如下：

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价：			
年初余额	2,646,897,739.52	540,970,136.82	3,187,867,876.34
在建工程转入	106,157,080.93	15,692,503.63	121,849,584.56
处置子公司(注1)	(2,034,811.14)	(377,774.56)	(2,412,585.70)
投资合营企业(注2)	(1,071,771.73)	(6,250,719.96)	(7,322,491.69)
处置(注3)	<u>(207,390,443.93)</u>	<u>(7,930,562.76)</u>	<u>(215,321,006.69)</u>
年末余额	<u>2,542,557,793.65</u>	<u>542,103,583.17</u>	<u>3,084,661,376.82</u>
累计折旧和摊销：			
年初余额	960,077,363.09	103,277,963.23	1,063,355,326.32
计提	90,335,821.54	10,652,691.73	100,988,513.27
处置子公司(注1)	(958,481.11)	(62,812.56)	(1,021,293.67)
投资合营企业(注2)	(421,206.29)	(1,387,871.59)	(1,809,077.88)
处置(注3)	<u>(55,226,016.01)</u>	<u>(828,505.30)</u>	<u>(56,054,521.31)</u>
年末余额	<u>993,807,481.22</u>	<u>111,651,465.51</u>	<u>1,105,458,946.73</u>
减值准备：			
年初及年末余额	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
账面价值：			
年末	<u>1,548,750,312.43</u>	<u>430,452,117.66</u>	<u>1,979,202,430.09</u>
年初	<u>1,686,820,376.43</u>	<u>437,692,173.59</u>	<u>2,124,512,550.02</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

2016年投资性房地产变动情况如下（续）：

注1：本集团子公司中新公用与中车工程于2016年8月11日签订产权转让合同，中新公用将其持有的市政工程100%股权转让给中车工程，转让对价为人民币13,773.30万元。中车工程已于2016年8月17日付清所涉全部转让款且由产权交易所当日出具成交确认书，故自2016年8月17日起，本集团不再将市政工程纳入合并范围，详见附注六、1。

注2：2016年8月，本集团将位于苏州工业园区钟南街208号的一宗土地使用权及房屋建筑物作价人民币3,737万元（扣除增值税后金额为人民币3,559万元）用于出资，该资产的账面金额为人民币552万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币452万元。

注3：2016年8月，本集团将中新科技城服务楼部分面积作价人民币9,392万元对外销售，该资产的账面金额为人民币5,904万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币3,017万元。

2016年8月，本集团将位于星明街东、白榆路南的福斯厂房地地上建筑、土地及设备作价人民币8,018万元对外销售，该资产的账面金额为人民币2,698万元，处置净收益为人民币5,320万元。

2016年度，本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币37,825万元对外销售，该资产的账面金额为人民币7,324万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币18,340万元。

于2019年6月30日，本集团之账面价值为人民币423,099,197.74元（2018年12月31日：人民币432,709,505.50元，2017年12月31日：人民币392,350,053.02元，2016年12月31日：人民币416,940,658.58元）的投资性房地产用于抵押，取得抵押借款。（参见附注五、22）。

于2019年6月30日，本集团账面价值为人民币17,063,115.60元（2018年12月31日：人民币26,230,408.41元，2017年12月31日：人民币322,433,612.31元，2016年12月31日：人民币28,786,164.57元）的投资性物业尚未办妥房屋所有权证。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

于2019年6月30日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
幸达城超市	4,032,514.24	地下建筑办证时间较长
金墅国际幼儿园	<u>13,030,601.36</u>	协调办理周期较长
	<u>17,063,115.60</u>	

于2018年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
幸达城超市	4,190,364.88	地下建筑办证时间较长
金墅国际幼儿园	13,343,811.86	协调办理周期较长
甲江南商业楼1-2层	<u>8,696,231.67</u>	协调办理周期较长
	<u>26,230,408.41</u>	

于2017年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
幸达城超市	4,506,066.16	地下建筑办证时间较长
金墅国际幼儿园	13,970,232.86	协调办理周期较长
甲江南商业楼1-2层	9,031,987.47	协调办理周期较长
达亮厂房	<u>294,925,325.82</u>	协调办理周期较长
	<u>322,433,612.31</u>	

于2016年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
幸达城超市	4,821,767.44	地下建筑办证时间较长
金墅国际幼儿园	14,596,653.86	协调办理周期较长
甲江南商业楼1-2层	<u>9,367,743.27</u>	协调办理周期较长
	<u>28,786,164.57</u>	

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

管理层认为本集团有权合法、有效地占用并使用上述房地产，并且管理层认为上述事项不会对本集团2019年6月30日、2018年12月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

14. 固定资产

截至2019年6月30日止6个月期间固定资产变动情况分析如下：

	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备及管网	运输设备	办公及其他设备	合计
原值：						
期初余额	1,100,619,339.64	169,928,827.23	962,882,499.33	23,591,871.89	60,902,330.06	2,317,924,868.15
购置	68,018.87	-	249,857.35	1,450,649.05	1,697,325.63	3,465,850.90
开发产品	1,526,999.76	-	-	-	-	1,526,999.76
在建工程转入	2,861,462.30	-	8,156,729.34	-	137,938.36	11,156,130.00
处置子公司 (注1)	-	-	-	-	(577,485.97)	(577,485.97)
出售及报废	(6,438,324.26)	(7,208,397.02)	(176,210.52)	(2,115,372.00)	(2,523,263.97)	(18,461,567.77)
期末余额	1,098,637,496.31	162,720,430.21	971,112,875.50	22,927,148.94	59,636,844.11	2,315,034,795.07
累计折旧：						
期初余额	320,164,091.37	131,462,001.99	470,578,885.03	20,755,137.80	46,023,631.20	988,983,747.39
计提	23,762,789.64	1,935,469.19	28,823,664.00	196,764.99	1,794,782.51	56,513,470.33
处置子公司 (注1)	-	-	-	-	(485,028.79)	(485,028.79)
出售及报废	(1,824,458.01)	(7,208,397.02)	(104,625.48)	(1,879,965.01)	(2,303,728.43)	(13,321,173.95)
期末余额	342,102,423.00	126,189,074.16	499,297,923.55	19,071,937.78	45,029,656.49	1,031,691,014.98
减值准备：						
期初及期末余额	-	-	4,257,384.82	-	4,655.06	4,262,039.88
账面价值：						
期末	756,535,073.31	36,531,356.05	467,557,567.13	3,855,211.16	14,602,532.56	1,279,081,740.21
期初	780,455,248.27	38,466,825.24	488,046,229.48	2,836,734.09	14,874,043.80	1,324,679,080.88

注1：自2019年6月12日起，本集团不再将吴中置地纳入合并范围，详见附注六、1。

自2019年6月14日起，本集团不再将和瑞房产纳入合并范围，详见附注六、1。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产（续）

2018年固定资产变动情况分析如下：

	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备及管网	运输设备	办公及其他设备	合计
原值：						
年初余额	1,203,965,224.43	170,651,465.44	935,529,230.20	25,292,722.06	56,500,237.38	2,391,938,879.51
购置	208,093.44	28,562.13	1,490,072.52	170,719.83	7,013,099.33	8,910,547.25
在建工程转入	222,140.76	542,543.90	31,099,168.76	-	-	31,863,853.42
成本调整	(3,956,329.98)	-	(1,847,893.01)	-	(9,966.06)	(5,814,189.05)
转出到投资性 房地产（注1）	(97,639,176.01)	-	-	-	-	(97,639,176.01)
出售及报废	(2,180,613.00)	(1,293,744.24)	(3,388,079.14)	(1,871,570.00)	(2,601,040.59)	(11,335,046.97)
年末余额	1,100,619,339.64	169,928,827.23	962,882,499.33	23,591,871.89	60,902,330.06	2,317,924,868.15
累计折旧：						
年初余额	312,021,174.28	127,755,028.35	415,106,242.57	21,795,796.63	45,214,156.81	921,892,398.64
计提	53,636,550.25	4,992,022.88	58,615,872.69	635,159.83	2,773,149.83	120,652,755.48
转出到投资性 房地产（注1）	(45,109,299.59)	-	-	-	-	(45,109,299.59)
出售及报废	(384,333.57)	(1,285,049.24)	(3,143,230.23)	(1,675,818.66)	(1,963,675.44)	(8,452,107.14)
年末余额	320,164,091.37	131,462,001.99	470,578,885.03	20,755,137.80	46,023,631.20	988,983,747.39
减值准备：						
年初及年末余额	-	-	4,257,384.82	-	4,655.06	4,262,039.88
账面价值：						
年末	780,455,248.27	38,466,825.24	488,046,229.48	2,836,734.09	14,874,043.80	1,324,679,080.88
年初	891,944,050.15	42,896,437.09	516,165,602.81	3,496,925.43	11,281,425.51	1,465,784,440.99

注1：2018年11月，本集团管理层作出决议将置业大厦办公楼17-19层转为投资性房地产，明确其持有意图转为经营出租，并在短期内不再改变。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产（续）

2017年固定资产变动情况分析如下：

	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备及管网	运输设备	办公及其他设备	合计
<b>原值：</b>						
年初余额	1,186,667,697.93	130,278,657.99	921,689,652.03	28,750,536.40	55,642,349.54	2,323,028,893.89
购置	-	-	1,685,039.18	206,546.91	3,922,584.15	5,814,170.24
在建工程转入	21,582,218.81	40,513,040.45	55,600,142.55	-	-	117,695,401.81
处置子公司 (注1)	(32,866.00)	-	(29,780,113.19)	(746,610.00)	(1,236,152.00)	(31,795,741.19)
成本调整	(4,154,213.31)	-	-	-	-	(4,154,213.31)
出售及报废	(97,613.00)	(140,233.00)	(13,665,490.37)	(2,917,751.25)	(1,828,544.31)	(18,649,631.93)
年末余额	1,203,965,224.43	170,651,465.44	935,529,230.20	25,292,722.06	56,500,237.38	2,391,938,879.51
<b>累计折旧：</b>						
年初余额	260,142,322.20	116,810,674.63	388,196,735.66	24,056,523.55	43,727,976.85	832,934,232.89
计提	51,981,657.50	11,077,575.07	57,422,795.06	1,289,268.53	4,241,163.13	126,012,459.29
处置子公司 (注1)	(31,222.70)	-	(19,588,515.33)	(709,299.25)	(1,168,763.39)	(21,497,800.67)
出售及报废	(71,582.72)	(133,221.35)	(10,924,772.82)	(2,840,696.20)	(1,586,219.78)	(15,556,492.87)
年末余额	312,021,174.28	127,755,028.35	415,106,242.57	21,795,796.63	45,214,156.81	921,892,398.64
<b>减值准备：</b>						
年初余额	-	-	10,811,651.12	-	7,209.78	10,818,860.90
处置子公司 (注1)	-	-	(6,554,266.30)	-	(2,554.72)	(6,556,821.02)
年末余额	-	-	4,257,384.82	-	4,655.06	4,262,039.88
<b>账面价值：</b>						
年末	891,944,050.15	42,896,437.09	516,165,602.81	3,496,925.43	11,281,425.51	1,465,784,440.99
年初	926,525,375.73	13,467,983.36	522,681,265.25	4,694,012.85	11,907,162.91	1,479,275,800.10

注1：本集团子公司中新公用与南通百臻建设工程有限公司（以下简称“百臻建设”）于2017年4月18日签订产权转让合同，出售其持有的苏通市政65%股权，处置对价为人民币7,917,500.00元。2017年5月5日股权转让完成，集团丧失对苏通市政的控制权，故自2017年5月5日起，本集团不再将苏通市政纳入合并范围，详见附注六、1。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产（续）

2016年固定资产变动情况分析如下：

	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备及管网	运输设备	办公及其他设备	合计
原值：						
年初余额	981,557,219.42	131,358,908.37	790,536,276.45	30,712,053.04	57,062,912.95	1,991,227,370.23
购置	35,900.00	829,507.19	924,565.62	-	3,424,931.14	5,214,903.95
在建工程转入	214,107,573.28	-	131,054,837.99	-	-	345,162,411.27
处置子公司 (注1)	(9,032,994.77)	-	(661,330.50)	(608,800.00)	(3,335,318.32)	(13,638,443.59)
出售及报废	-	(1,909,757.57)	(164,697.53)	(1,352,716.64)	(1,510,176.23)	(4,937,347.97)
年末余额	1,186,667,697.93	130,278,657.99	921,689,652.03	28,750,536.40	55,642,349.54	2,323,028,893.89
累计折旧：						
年初余额	218,926,358.97	101,569,467.84	329,565,408.78	24,093,927.17	43,247,012.46	717,402,175.22
计提	46,861,185.54	17,150,949.96	59,368,376.84	1,798,510.45	4,626,009.22	129,805,032.01
处置子公司 (注1)	(5,645,222.31)	-	(628,263.97)	(578,360.00)	(2,810,049.22)	(9,661,895.50)
出售及报废	-	(1,909,743.17)	(108,785.99)	(1,257,554.07)	(1,334,995.61)	(4,611,078.84)
年末余额	260,142,322.20	116,810,674.63	388,196,735.66	24,056,523.55	43,727,976.85	832,934,232.89
减值准备：						
年初余额	-	-	7,559,384.28	-	4,655.06	7,564,039.34
计提	-	-	3,252,266.84	-	2,554.72	3,254,821.56
年末余额	-	-	10,811,651.12	-	7,209.78	10,818,860.90
账面价值：						
年末	926,525,375.73	13,467,983.36	522,681,265.25	4,694,012.85	11,907,162.91	1,479,275,800.10
年初	762,630,860.45	29,789,440.53	453,411,483.39	6,618,125.87	13,811,245.43	1,266,261,155.67

注1：本集团子公司中新公用与中车工程于2016年8月11日签订产权转让合同，中新公用将其持有的市政工程100%股权转让给中车工程，转让对价为人民币13,773.30万元。中车工程已于2016年8月17日付清所涉全部转让款且由产权交易所当日出具成交确认书，故自2016年8月17日起，本集团不再将市政工程纳入合并范围，详见附注六、1。

于2019年6月30日，本集团无暂时闲置及准备处置的固定资产（2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产（续）

于2019年6月30日，本集团之账面价值为人民币19,506,768.04元（2018年12月31日：人民币21,247,982.18元，2017年12月31日：人民币83,127,784.91元，2016年12月31日：人民币99,072,254.84元）的房屋建筑物；于2017年12月31日，本集团之账面价值为人民币150,975,434.34元（2019年6月30日：无，2018年12月31日：无，2016年12月31日：人民币164,295,122.35元）的机器设备用于银行贷款担保（参见附注五、22）。

于2019年6月30日，本集团之账面价值为人民币54,356,275.93元（2018年12月31日：人民币60,333,298.46元，2017年12月31日：人民币63,226,149.03元，2016年12月31日：人民币66,118,999.58元）的房屋建筑物尚未办妥房屋所有权证。

于2019年6月30日，未办妥产权证书的固定资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
水巷邻里会所 A 幢	<u>54,356,275.93</u>	办理周期较长

于2018年12月31日，未办妥产权证书的固定资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
甲江南商业楼3-4层	4,655,500.75	办理周期较长
水巷邻里会所A幢	<u>55,677,797.71</u>	办理周期较长
	<u>60,333,298.46</u>	

于2017年12月31日，未办妥产权证书的固定资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
甲江南商业楼3-4层	4,905,307.75	办理周期较长
水巷邻里会所A幢	<u>58,320,841.28</u>	办理周期较长
	<u>63,226,149.03</u>	

于2016年12月31日，未办妥产权证书的固定资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
甲江南商业楼3-4层	5,155,114.75	办理周期较长
水巷邻里会所A幢	<u>60,963,884.83</u>	办理周期较长
	<u>66,118,999.58</u>	

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产（续）

管理层认为本集团有权合法、有效地占用并使用上述房地产，并且管理层认为上述事项不会对本集团截至2019年6月30日、2018年12月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

15. 在建工程

截至2019年6月30日止6个月期间在建工程变动情况分析如下：

工程名称	期初余额	本期增加	本期转入 投资性房地产	本期转入 固定资产
艾默生厂房改造	99,805,391.95	12,240,570.18	112,045,962.13	-
德尔福厂房建设	8,521,016.92	22,879,384.16	14,497,674.44	-
园区固废项目	88,162,419.87	110,542,653.39	-	-
麦格纳三期	191,935.62	6,403,228.32	-	-
展业大厦改造	184,540.00	2,236,986.10	-	-
背压机改造工程	5,032,806.96	1,735,000.00	-	-
园区污水处理厂技改	1,514,171.35	1,122,636.77	-	2,636,808.12
中新远大供冷二期扩建	61,535.84	12,041,116.02	-	-
蓝白领公寓二期	57,469,857.68	15,004,748.09	-	-
希捷厂房	-	218,926,460.99	-	-
智能产业园	-	370,979.19	-	-
干燥棚改造项目	-	1,036,647.11	-	1,036,647.11
超低排放锅炉改造项目	-	6,661,632.71	-	-
臭气提标项目	-	783,350.99	-	-
园区污水处理厂 OWN 有机调节池技改	-	10,618.87	-	-
污泥干化尾气输送 技术改造项目	-	7,482,674.77	-	7,482,674.77
合计	260,943,676.19	419,478,687.66	126,543,636.57	11,156,130.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 在建工程（续）

截至2019年6月30日止6个月期间在建工程变动情况分析如下：（续）

工程名称	其他减少	期末余额	预算数	资金来源	工程投入占 预算的比例
艾默生厂房改造	-	-	1.21 亿	筹集和自有资金	100.00%
德尔福厂房建设	-	16,902,726.64	1.46 亿	筹集和自有资金	82.29%
园区固废项目	-	198,705,073.26	3.50 亿	筹集和自有资金	56.77%
麦格纳三期	-	6,595,163.94	0.27 亿	筹集和自有资金	24.82%
展业大厦改造	-	2,421,526.10	0.17 亿	筹集和自有资金	14.23%
背压机改造工程	-	6,767,806.96	0.16 亿	筹集和自有资金	44.68%
园区污水处理厂技改	-	-	0.03 亿	筹集和自有资金	100.00%
中新远大供冷二期扩建	-	12,102,651.86	0.14 亿	筹集和自有资金	84.27%
蓝白领公寓二期	-	72,474,605.77	7.00 亿	筹集和自有资金	10.35%
希捷厂房	-	218,926,460.99	3.00 亿	筹集和自有资金	72.96%
智能产业园	-	370,979.19	3.60 亿	筹集和自有资金	0.10%
干燥棚改造项目	-	-	0.01 亿	筹集和自有资金	100.00%
超低排放锅炉改造项目	-	6,661,632.71	0.33 亿	筹集和自有资金	20.13%
臭气提标项目	-	783,350.99	0.08 亿	筹集和自有资金	9.64%
园区污水处理厂 OWW 有机调节池技改	-	10,618.87	0.04 亿	筹集和自有资金	0.29%
污泥干化尾气输送 技术改造项目	-	-	0.08 亿	筹集和自有资金	100.00%
合计	-	<u>542,722,597.28</u>			



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 在建工程（续）

2018年在建工程变动情况分析如下：

工程名称	年初余额	本年增加	本年转入 投资性房地产	本年转入 固定资产
艾默生厂房改造(注1)	28,740,989.54	71,064,402.41	-	-
相城污泥干化一期工程	6,223,740.86	25,251,080.87	-	31,474,821.73
康美包厂房建设	54,276,727.47	33,322,665.54	87,599,393.01	-
德尔福厂房建设	22,162,476.15	75,102,528.67	88,743,987.90	-
园区固废项目	1,423,902.41	86,738,517.46	-	-
麦格纳三期	-	191,935.62	-	-
展业大厦改造	-	184,540.00	-	-
背压机改造工程	-	5,421,838.65	-	389,031.69
园区污水处理厂技改	-	1,514,171.35	-	-
中新远大供冷二期扩建	-	61,535.84	-	-
蓝白领公寓二期	-	57,469,857.68	-	-
合计	<u>112,827,836.43</u>	<u>356,323,074.09</u>	<u>176,343,380.91</u>	<u>31,863,853.42</u>

工程名称	其他减少	年末余额	预算数	资金来源	工程投入占 预算的比例
艾默生厂房改造(注1)	-	99,805,391.95	1.21亿	筹集和自有资金	82.27%
相城污泥干化一期工程	-	-	1.12亿	筹集和自有资金	100.00%
康美包厂房建设	-	-	0.92亿	筹集和自有资金	100.00%
德尔福厂房建设	-	8,521,016.92	1.46亿	筹集和自有资金	66.62%
园区固废项目	-	88,162,419.87	3.50亿	筹集和自有资金	25.19%
麦格纳三期	-	191,935.62	0.27亿	筹集和自有资金	0.72%
展业大厦改造	-	184,540.00	0.17亿	筹集和自有资金	1.09%
背压机改造工程	-	5,032,806.96	0.16亿	筹集和自有资金	33.85%
园区污水处理厂技改	-	1,514,171.35	0.04亿	筹集和自有资金	42.30%
中新远大供冷二期扩建	-	61,535.84	0.14亿	筹集和自有资金	0.43%
蓝白领公寓二期	-	57,469,857.68	7.00亿	筹集和自有资金	8.21%
合计	<u>-</u>	<u>260,943,676.19</u>			

注1：2018年度，本集团与艾默生环境优化技术(苏州)有限公司签订租赁合同，明确将位于苏州工业园区苏虹西路35号厂房持有意图转为出租经营，并在短期内不再改变，故将该厂房土地使用权自无形资产转入在建工程，完工后将其转入投资性房地产核算。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 在建工程（续）

2017年 在建工程变动情况分析如下：

工程名称	年初余额	本年增加	本年转入 投资性房地产	本年转入 固定资产
固定资产装修	17,062,173.72	23,450,866.73	-	40,513,040.45
厂房改造	27,281,732.30	1,459,257.24	-	-
相城污泥干化一期工程	17,409,624.70	58,885,525.38	-	70,071,409.22
污泥减量化工程	355,253.96	-	-	-
康美包厂房建设	-	54,276,727.47	-	-
德尔福厂房建设	-	22,162,476.15	-	-
MBR膜组件采购及更换	-	7,110,952.14	-	7,110,952.14
青年公寓装修	-	10,945,843.13	10,945,843.13	-
园区固废项目	-	1,423,902.41	-	-
合计	<u>62,108,784.68</u>	<u>179,715,550.65</u>	<u>10,945,843.13</u>	<u>117,695,401.81</u>

工程名称	其他减少	年末余额	预算数	资金来源	工程投入占 预算的比例
固定资产装修	-	-	0.41亿	筹集和自有资金	100.00%
厂房改造	-	28,740,989.54	0.60亿	筹集和自有资金	47.90%
相城污泥干化一期工程	-	6,223,740.86	1.12亿	筹集和自有资金	67.93%
污泥减量化工程	355,253.96	-	0.20亿	筹集和自有资金	1.82%
康美包厂房建设	-	54,276,727.47	0.92亿	筹集和自有资金	59.00%
德尔福厂房建设	-	22,162,476.15	1.46亿	筹集和自有资金	15.18%
MBR膜组件采购及更换	-	-	0.09亿	筹集和自有资金	81.74%
青年公寓装修	-	-	0.11亿	筹集和自有资金	100.00%
园区固废项目	-	1,423,902.41	3.50亿	筹集和自有资金	0.41%
合计	<u>355,253.96</u>	<u>112,827,836.43</u>			

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 在建工程（续）

2016年在建工程变动情况分析如下：

工程名称	年初余额	本年增加	本年转入 开发成本	本年转入 固定资产
新兴产业工业坊	16,141,906.11	78,636,248.19	-	-
污泥处置及资源化利用项目	64,995,580.66	64,031,169.73	-	129,026,750.39
月亮湾办公楼自用部分(注1)	71,055,166.62	107,858,269.51	-	178,913,436.13
固定资产装修	-	17,062,173.72	-	-
新国际学校二期	192,323.74	26,879,106.52	-	-
污水综合处理厂一期二阶段	10,569,904.75	26,652,320.00	-	37,222,224.75
厂房改造	-	27,281,732.30	-	-
相城污泥干化一期工程	-	17,409,624.70	-	-
污泥减量化工程	-	355,253.96	-	-
合计	<u>162,954,881.88</u>	<u>366,165,898.63</u>	<u>-</u>	<u>345,162,411.27</u>

工程名称	本年转入 投资性房地产	年末余额	预算数	资金来源	工程投入占 预算的比例
新兴产业工业坊	94,778,154.30	-	0.95亿	筹集和自有资金	100.00%
污泥处置及资源化利用项目	-	-	1.29亿	筹集和自有资金	100.00%
月亮湾办公楼自用部分(注1)	-	-	1.79亿	筹集和自有资金	100.00%
固定资产装修	-	17,062,173.72	0.41亿	筹集和自有资金	42.12%
新国际学校二期	27,071,430.26	-	0.27亿	筹集和自有资金	100.00%
污水综合处理厂一期二阶段	-	-	0.37亿	筹集和自有资金	100.00%
厂房改造	-	27,281,732.30	0.60亿	筹集和自有资金	45.47%
相城污泥干化一期工程	-	17,409,624.70	1.12亿	筹集和自有资金	15.50%
污泥减量化工程	-	355,253.96	0.20亿	筹集和自有资金	1.82%
合计	<u>121,849,584.56</u>	<u>62,108,784.68</u>			

注1：2016年新增部分，系本集团子公司中新置地和市政公用自本公司购买月亮湾办公楼的部分楼层作为办公使用，故将月亮湾办公楼自用的部分自存货转入在建工程，完工后将其转入固定资产核算。

于2019年6月30日，本集团无在建工程用于银行贷款担保（2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无）。

于2019年6月30日，管理层认为无需计提在建工程减值准备（2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 在建工程（续）

在建工程利息资本化情况如下：

截至2019年6月30日止6个月期间

	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化	本期利息 资本化率
麦格纳三期	24.82%	47,995.39	47,995.39	4.90%
德尔福厂房建设	82.29%	1,679,211.59	-	4.90%
诺基亚厂房改造	100.00%	159,351.88	159,351.88	4.90%
园区固废项目	56.77%	3,480,772.30	3,480,772.30	4.90%
		<u>5,367,331.16</u>	<u>3,688,119.57</u>	

2018年

	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本年 利息资本化	本年利息 资本化率
康美包厂房建设	100%	1,912,979.48	1,372,336.89	4.90%
相城污泥干化 一期工程	100%	545,413.41	-	4.41%
德尔福厂房建设	66.62%	1,679,211.59	1,679,211.59	4.90%
		<u>4,137,604.48</u>	<u>3,051,548.48</u>	

2017年

	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本年 利息资本化	本年利息 资本化率
康美包厂房建设	59.00%	540,642.59	540,642.59	4.90%
相城污泥干化 一期工程	67.93%	545,413.41	545,413.41	4.41%
		<u>1,086,056.00</u>	<u>1,086,056.00</u>	

2016年

	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本年 利息资本化	本年利息 资本化率
新兴产业工业坊	100.00%	2,215,681.05	2,215,681.05	5.12%
新国际学校二期	100.00%	241,017.69	241,017.69	5.12%
污水综合处理厂 一期二阶段	100.00%	512,554.24	463,136.22	4.75%
		<u>2,969,252.98</u>	<u>2,919,834.96</u>	

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 无形资产

截至2019年6月30日止6个月期间无形资产变动情况分析如下：

	土地使用权	软件	其他	合计
原值：				
期初余额	203,108,093.75	20,795,524.42	1,311,715.00	225,215,333.17
购置	-	308,349.34	-	308,349.34
处置	(4,131,115.01)	-	-	(4,131,115.01)
期末余额	<u>198,976,978.74</u>	<u>21,103,873.76</u>	<u>1,311,715.00</u>	<u>221,392,567.50</u>
累计摊销：				
期初余额	28,942,026.95	12,886,371.80	1,156,559.90	42,984,958.65
本期计提	2,303,123.02	900,639.57	35,427.24	3,239,189.83
处置	(456,100.92)	-	-	(456,100.92)
期末余额	<u>30,789,049.05</u>	<u>13,787,011.37</u>	<u>1,191,987.14</u>	<u>45,768,047.56</u>
账面净值：				
期末	<u>168,187,929.69</u>	<u>7,316,862.39</u>	<u>119,727.86</u>	<u>175,624,519.94</u>
期初	<u>174,166,066.80</u>	<u>7,909,152.62</u>	<u>155,155.10</u>	<u>182,230,374.52</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 无形资产（续）

2018年无形资产变动情况分析如下：

	土地使用权	软件	其他	合计
原值：				
年初余额	244,981,220.68	19,937,926.07	1,311,715.00	266,230,861.75
购置	23,217,165.00	857,598.35	-	24,074,763.35
转入在建工程(注1)	(65,090,291.93)	-	-	(65,090,291.93)
年末余额	<u>203,108,093.75</u>	<u>20,795,524.42</u>	<u>1,311,715.00</u>	<u>225,215,333.17</u>
累计摊销：				
年初余额	26,544,249.27	11,137,350.96	1,090,534.56	38,772,134.79
本年计提	6,166,432.26	1,749,020.84	66,025.34	7,981,478.44
转入在建工程(注1)	(3,768,654.58)	-	-	(3,768,654.58)
年末余额	<u>28,942,026.95</u>	<u>12,886,371.80</u>	<u>1,156,559.90</u>	<u>42,984,958.65</u>
账面净值：				
年末	<u>174,166,066.80</u>	<u>7,909,152.62</u>	<u>155,155.10</u>	<u>182,230,374.52</u>
年初	<u>218,436,971.41</u>	<u>8,800,575.11</u>	<u>221,180.44</u>	<u>227,458,726.96</u>

注1：2018年度，本集团与艾默生环境优化技术(苏州)有限公司签订租赁合同，明确将位于苏州工业园区苏虹西路35号厂房持有意图转为出租经营，并在短期内不再改变，故将该厂房土地使用权自无形资产转入在建工程，完工后将其转入投资性房地产核算。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 无形资产（续）

2017年无形资产变动情况分析如下：

	土地使用权	软件	其他	合计
原值：				
年初余额	243,085,386.93	16,707,318.76	2,129,715.00	261,922,420.69
购置	-	3,230,607.31	-	3,230,607.31
成本调整	1,895,833.75	-	-	1,895,833.75
处置	-	-	(818,000.00)	(818,000.00)
年末余额	<u>244,981,220.68</u>	<u>19,937,926.07</u>	<u>1,311,715.00</u>	<u>266,230,861.75</u>
累计摊销：				
年初余额	19,176,953.39	9,303,230.72	1,251,719.53	29,731,903.64
本年计提	7,367,295.88	1,834,120.24	170,355.03	9,371,771.15
处置	-	-	(331,540.00)	(331,540.00)
年末余额	<u>26,544,249.27</u>	<u>11,137,350.96</u>	<u>1,090,534.56</u>	<u>38,772,134.79</u>
账面净值：				
年末	<u>218,436,971.41</u>	<u>8,800,575.11</u>	<u>221,180.44</u>	<u>227,458,726.96</u>
年初	<u>223,908,433.54</u>	<u>7,404,088.04</u>	<u>877,995.47</u>	<u>232,190,517.05</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 无形资产（续）

2016年无形资产变动情况分析如下：

	土地使用权	软件	其他	合计
原值：				
年初余额	158,768,161.74	16,211,609.70	2,129,715.00	177,109,486.44
存货转入(注1)	24,435,737.04	-	-	24,435,737.04
购置	66,504,959.95	495,709.06	-	67,000,669.01
处置				
子公司(注2)	(6,623,471.80)	-	-	(6,623,471.80)
年末余额	<u>243,085,386.93</u>	<u>16,707,318.76</u>	<u>2,129,715.00</u>	<u>261,922,420.69</u>
累计摊销：				
年初余额	16,161,386.47	7,258,243.51	1,222,679.53	24,642,309.51
本年计提	4,521,811.01	2,044,987.21	29,040.00	6,595,838.22
处置				
子公司(注2)	(1,506,244.09)	-	-	(1,506,244.09)
年末余额	<u>19,176,953.39</u>	<u>9,303,230.72</u>	<u>1,251,719.53</u>	<u>29,731,903.64</u>
账面净值：				
年末	<u>223,908,433.54</u>	<u>7,404,088.04</u>	<u>877,995.47</u>	<u>232,190,517.05</u>
年初	<u>142,606,775.27</u>	<u>8,953,366.19</u>	<u>907,035.47</u>	<u>152,467,176.93</u>

注1：2016年，本集团子公司中新置地和市政公用自本公司购买的月亮湾办公楼部分楼层作为办公使用，故将自用部分土地成本自存货转入无形资产核算。

注2：本集团子公司中新公用与中车工程于2016年8月11日签订产权转让合同，出售其持有的市政工程100%股权，处置对价为人民币137,732,985.56元。2016年8月17日股权转让完成，集团丧失对市政工程施工控制权，故自2016年8月17日起，本集团不再将市政工程纳入合并范围。

于2019年6月30日，管理层认为无需计提无形资产减值准备(2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无)。

于2019年6月30日，本集团之账面价值为人民币34,076,502.61元(2018年12月31日：人民币34,462,811.90元，2017年12月31日：人民币11,997,045.53，2016年12月31日：人民币12,305,320.79元)的土地使用权用于银行贷款担保(参见附注五、22)。

于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币63,194,458.18元(2019年6月30日：无，2018年12月31日：无，2017年12月31日：无)的无形资产尚未办妥土地使用权证。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 无形资产（续）

于2016年12月31日，未办妥产权证书的无形资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
苏州工业园区第61071号地块	<u>63,194,458.18</u>	协调办理周期较长

管理层认为本集团有权合法、有效地占用并使用上述地块，并且管理层认为上述事项不会对本集团2016年12月31日的整体财务状况构成任何重大不利影响。于2019年6月30日、2018年12月31日、2017年12月31日，本集团无未办妥产权证书的无形资产。

17. 商誉

	账面余额	减值准备	账面价值
2019年6月30日	<u>857,599.96</u>	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>
2018年12月31日	<u>857,599.96</u>	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>
2017年12月31日	<u>857,599.96</u>	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>
2016年12月31日	<u>857,599.96</u>	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>

截至2019年6月30日止6个月期间

	期初余额	本期增加 非同一控制下 企业合并	本期减少 处置	期末余额
--	------	------------------------	------------	------

中新华园(注1)	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>
----------	-------------------	----------	----------	-------------------

2018年

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 处置	年末余额
--	------	------------------------	------------	------

中新华园(注1)	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>
----------	-------------------	----------	----------	-------------------

2017年

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 处置	年末余额
--	------	------------------------	------------	------

中新华园(注1)	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>
----------	-------------------	----------	----------	-------------------

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 商誉（续）

2016年

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 处置	年末余额
中新华园(注1)	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>

注1：该商誉系本集团于2006年度合并中新苏州工业园区华园科技发展有限公司（“中新华园”）产生。

商誉减值准备的变动如下：

截至2019年6月30日止6个月期间

	期初余额	本期增加 计提	本期减少 处置	期末余额
中新华园(注2)	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>

2018年

	年初余额	本年增加 计提	本年减少 处置	年末余额
中新华园(注2)	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>

2017年

	年初余额	本年增加 计提	本年减少 处置	年末余额
中新华园(注2)	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>

2016年

	年初余额	本年增加 计提	本年减少 处置	年末余额
中新华园(注2)	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>

注2：由于中新华园开发项目已结束，且无后续项目开发计划，盈利能力无法确定，本集团2016年度全额计提相应商誉减值准备。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 长期待摊费用

2019年6月30日

	期初余额	本期增加	本期摊销	处置子公司	本期处置	期末余额
租赁费	192,500.00	-	5,500.00	-	-	187,000.00
售楼处装修费	2,205,423.61	51,970.00	354,456.23	91,072.36	-	1,811,865.02
	<u>2,397,923.61</u>	<u>51,970.00</u>	<u>359,956.23</u>	<u>91,072.36</u>	<u>-</u>	<u>1,998,865.02</u>

2018年12月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	处置子公司	本年处置	年末余额
租赁费	203,500.00	-	11,000.00	-	-	192,500.00
售楼处装修费	1,809,305.57	973,056.99	576,938.95	-	-	2,205,423.61
	<u>2,012,805.57</u>	<u>973,056.99</u>	<u>587,938.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,397,923.61</u>

2017年12月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	处置子公司	本年处置	年末余额
高尔夫球证	1,420,877.80	-	35,986.99	-	1,384,890.81	-
租赁费	214,500.00	-	11,000.00	-	-	203,500.00
售楼处装修费	241,452.52	1,666,208.80	98,355.75	-	-	1,809,305.57
驳岸、基建工程	6,557,614.79	-	627,065.42	5,930,549.37	-	-
	<u>8,434,445.11</u>	<u>1,666,208.80</u>	<u>772,408.16</u>	<u>5,930,549.37</u>	<u>1,384,890.81</u>	<u>2,012,805.57</u>

2016年12月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	处置子公司	本年处置	年末余额
高尔夫球证	1,564,895.68	-	144,017.88	-	-	1,420,877.80
租赁费	225,500.00	-	11,000.00	-	-	214,500.00
售楼处装修费	850,290.95	66,654.12	675,492.55	-	-	241,452.52
驳岸、基建工程	7,574,266.94	-	1,016,652.15	-	-	6,557,614.79
	<u>10,214,953.57</u>	<u>66,654.12</u>	<u>1,847,162.58</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,434,445.11</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 递延所得税资产/负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2019年6月30日		2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产				
可抵扣亏损	23,258,411.56	5,814,602.89	26,292,770.94	6,573,192.74
资产减值准备	246,504,095.53	61,626,023.88	198,225,292.96	49,556,323.24
出租开发				
产品摊销	31,320,392.48	7,830,098.12	31,320,392.48	7,830,098.12
预提费用、				
预提税金				
及预估成本	1,317,204,921.28	329,301,230.32	1,380,625,006.60	345,156,251.65
一二级联动开				
发会税差异	152,684,442.80	38,171,110.70	163,552,910.97	40,888,227.74
未实现内部利润	41,718,107.29	10,429,526.82	43,120,005.83	10,780,001.46
其他非流动金融资产				
公允价值变动	9,479,980.16	2,369,995.04	-	-
预收房款	11,525,138.36	2,881,284.59	175,153,268.23	43,788,317.06
	<u>1,833,695,489.46</u>	<u>458,423,872.36</u>	<u>2,018,289,648.01</u>	<u>504,572,412.01</u>
	2019年6月30日		2018年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
递延所得税负债				
其他非流动金融资产				
公允价值变动	120,924,571.70	30,231,142.93	-	-
	<u>120,924,571.70</u>	<u>30,231,142.93</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	2017年12月31日		2016年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产				
可抵扣亏损	11,767,506.62	2,941,876.66	7,501,125.28	1,875,281.32
资产减值准备	246,307,564.00	61,576,891.00	321,977,832.00	80,494,458.00
出租开发				
产品摊销	31,320,392.48	7,830,098.12	40,742,088.52	10,185,522.13
预提费用、				
预提税金				
及预估成本	1,546,228,728.44	386,557,182.11	1,468,105,434.20	367,026,358.55
一二级联动开				
发会税差异	167,884,722.88	41,971,180.72	175,715,457.88	43,928,864.47
未实现内部利润	43,045,161.89	10,761,290.47	52,538,496.16	13,134,624.04
预收房款	133,424,115.76	33,356,028.94	12,172,507.32	3,043,126.83
	<u>2,179,978,192.07</u>	<u>544,994,548.02</u>	<u>2,078,752,941.36</u>	<u>519,688,235.34</u>
	2017年12月31日		2016年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
递延所得税负债				
其他非流动金融资产				
公允价值变动	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

管理层认为，根据盈利预测本集团未来很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，因此确认以上项目的递延所得税资产。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 递延所得税资产/负债（续）

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
可抵扣暂时性差异	11,165,485.90	31,559,609.44	61,146,982.14	124,544,435.69
可抵扣亏损	<u>267,416,555.22</u>	<u>439,449,473.96</u>	<u>294,346,675.51</u>	<u>281,525,956.97</u>
	<u>278,582,041.12</u>	<u>471,009,083.40</u>	<u>355,493,657.65</u>	<u>406,070,392.66</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
2017年	-	-	-	15,731,729.87
2018年	-	-	12,989,901.57	16,315,440.78
2019年	14,077,907.57	17,209,137.88	17,209,137.88	18,921,639.32
2020年	77,970,883.29	81,937,352.21	98,332,329.80	135,847,774.46
2021年	30,632,318.76	40,591,544.19	44,914,190.96	94,709,372.54
2022年	12,967,893.58	120,742,363.12	120,901,115.30	-
2023年	105,645,860.93	178,969,076.56	-	-
2024年	<u>26,121,691.09</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>267,416,555.22</u>	<u>439,449,473.96</u>	<u>294,346,675.51</u>	<u>281,525,956.97</u>

20. 其他非流动资产

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
预付股权款	6,276,100.00	8,446,600.00	-	-
预付土地款	-	-	-	-
预付固定资产款	<u>3,732,683.00</u>	<u>3,541,383.00</u>	<u>3,541,383.00</u>	<u>-</u>
	<u>10,008,783.00</u>	<u>11,987,983.00</u>	<u>3,541,383.00</u>	<u>-</u>

21. 资产减值准备

	2019年1月1日	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2019年6月30日
坏账准备	776,280.32	460,512.74	476,348.66	50,000.00	710,444.40
存货跌价准备	220,993,421.89	64,766,240.02	3,940,421.28	35,937,562.11	245,881,678.52
固定资产					
减值准备	4,262,039.88	-	-	-	4,262,039.88
商誉减值准备	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>
	<u>226,889,342.05</u>	<u>65,226,752.76</u>	<u>4,416,769.94</u>	<u>35,987,562.11</u>	<u>251,711,762.76</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 资产减值准备（续）

	2018年1月1日	本年计提	本年转回	本年转销	2018年12月31日
坏账准备	722,180.00	54,100.32	-	-	776,280.32
存货跌价准备	290,554,833.90	980,818.95	13,358,083.66	57,184,147.30	220,993,421.89
固定资产					
减值准备	4,262,039.88	-	-	-	4,262,039.88
商誉减值准备	857,599.96	-	-	-	857,599.96
	<u>296,396,653.74</u>	<u>1,034,919.27</u>	<u>13,358,083.66</u>	<u>57,184,147.30</u>	<u>226,889,342.05</u>

	2017年1月1日	本年计提	处置子公司	本年转回	本年转销/核销	2017年12月31日
坏账准备	27,532,233.50	116,483.33	(24,540,205.56)	2,379,212.55	7,118.72	722,180.00
存货跌价准备	386,729,390.72	14,991,843.49	-	16,438,061.90	94,728,338.41	290,554,833.90
固定资产						
减值准备	10,818,860.90	-	(6,556,821.02)	-	-	4,262,039.88
商誉减值准备	857,599.96	-	-	-	-	857,599.96
	<u>425,938,085.08</u>	<u>15,108,326.82</u>	<u>(31,097,026.58)</u>	<u>18,817,274.45</u>	<u>94,735,457.13</u>	<u>296,396,653.74</u>

	2016年1月1日	本年计提	本年转回	本年转销	2016年12月31日
坏账准备	19,965,841.23	10,261,986.69	2,695,594.42	-	27,532,233.50
存货跌价准备	341,663,608.56	189,515,686.34	30,635,660.64	113,814,243.54	386,729,390.72
固定资产					
减值准备	7,564,039.34	3,254,821.56	-	-	10,818,860.90
商誉减值准备	-	857,599.96	-	-	857,599.96
	<u>369,193,489.13</u>	<u>203,890,094.55</u>	<u>33,331,255.06</u>	<u>113,814,243.54</u>	<u>425,938,085.08</u>

22. 所有权受到限制的资产

截至2019年6月30日止6个月期间

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
用于担保的资产					
投资性房地产	432,709,505.50	-	9,610,307.76	423,099,197.74	注1
固定资产	21,247,982.18	-	1,741,214.14	19,506,768.04	注3
无形资产	34,462,811.90	-	386,309.29	34,076,502.61	注2、注3
应收账款	87,661.06	249,259.12	-	336,920.18	注1
	<u>488,507,960.64</u>	<u>249,259.12</u>	<u>11,737,831.19</u>	<u>477,019,388.57</u>	

注1：于2019年6月30日，本集团之账面价值为人民币423,099,197.74元投资性房地产（附注五、13）及人民币336,920.18元应收账款（附注五、3）用于抵押，抵押借款余额为人民币250,000,000.00元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 所有权受到限制的资产（续）

截至2019年6月30日止6个月期间（续）

注2：于2019年6月30日，本集团之账面价值为人民币22,541,869.95元土地使用权（附注五、16）用于抵押，抵押借款余额为人民币175,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注3：于2019年6月30日，本集团之账面价值为人民币19,506,768.04元房屋及建筑物（附注五、14）、人民币11,534,632.66元土地使用权（附注五、16）用于抵押，抵押借款余额为人民币5,000,000.00元。

注4：于2019年6月30日，本集团以滁州市人民政府与本集团签订的《项目合作商务总协议》项下全部权益以及收益为标的用于质押，质押借款余额为人民币285,833,333.36元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注5：于2019年6月30日，本集团子公司中新海虞少数股东常熟市海虞镇资产经营投资公司以评估价值为人民币290,753,700.00的土地作为抵押物，为本集团借入抵押借款提供担保，抵押借款余额为人民币120,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注6：于2019年6月30日，本集团以其合法拥有的可以出质的张家港市凤凰镇人民政府与本集团签署《凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》及其补充协议项下的收益和权益提供质押担保，质押借款余额为人民币124,000,000.00元，同时本集团对本项目贷款额度的80%提供全程连带责任保证担保，张家港市凤凰发展有限公司对本项目贷款额度的20%提供全程连带责任保证担保。

注7：于2019年6月30日，本集团和嘉善县国有资产投资有限公司分别以其持有的评估价值为999,600,000.00万元和960,400,000.00万元的中新嘉善现代产业园开发有限公司全部股权为本集团子公司中新嘉善获取银行借款提供质押担保，质押借款余额为人民币196,900,536.00元，同时本集团以与嘉善县人民政府签订的《嘉善县人民政府与中新苏州工业园区开发集团股份有限公司签订之项目合作商务总协议》下的浙江省嘉善县现代产业园PPP项目的全部收益为标的为该笔借款提供质押担保。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 所有权受到限制的资产（续）

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注
用于担保的资产					
投资性房地产	392,350,053.02	276,591,449.25	236,231,996.77	432,709,505.50	注1
固定资产	234,103,219.25	21,247,982.18	234,103,219.25	21,247,982.18	注2
无形资产	11,997,045.53	34,462,811.90	11,997,045.53	34,462,811.90	注2、注7
应收账款	6,752,899.59	855,591.89	7,520,830.42	87,661.06	注1、注2
	<u>645,203,217.39</u>	<u>333,157,835.22</u>	<u>489,853,091.97</u>	<u>488,507,960.64</u>	

注1：于2018年12月31日，本集团之账面价值为人民币432,709,505.50元投资性房地产（附注五、13）及人民币87,661.06元应收账款（附注五、3）用于抵押，抵押借款余额为人民币279,900,000.00元。

注2：于2018年12月31日，本集团之账面价值为人民币21,247,982.18元房屋及建筑物（附注五、14）、人民币11,688,770.27元土地使用权（附注五、16）用于抵押，抵押借款余额为人民币5,000,000.00元。

注3：于2018年12月31日，本集团以滁州市人民政府与本集团签订的《项目合作商务总协议》项下全部权益以及收益为标的用于质押，质押借款余额为人民币356,666,666.69元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注4：于2018年12月31日，本集团已归还以享有的苏州宿迁工业园区管理委员会与本集团之子公司中新宿迁开发协议项下全部权益和收益为质押物的银行借款，并解除相应的质押。

注5：于2018年12月31日，本集团子公司中新海虞少数股东常熟市海虞镇资产经营投资有限公司以评估价值为人民币290,753,700.00的土地作为抵押物，为本集团借入抵押借款提供担保，抵押借款余额为人民币170,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注6：于2018年12月31日，本集团以其合法拥有的可以出质的张家港市凤凰镇人民政府与本集团签署《凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》及其补充协议项下的收益和权益提供质押担保，质押借款余额为人民币142,000,000.00元，同时本集团对本项目贷款额度的80%提供全程连带责任保证担保，张家港市凤凰发展有限公司对本项目贷款额度的20%提供全程连带责任保证担保。

注7：于2018年12月31日，本集团之账面价值为人民币22,774,041.63元土地使用权（附注五、16）用于抵押，抵押借款余额为人民币95,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 所有权受到限制的资产（续）

2017年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注
用于担保的资产					
存货	947,130,245.30	535,600,000.00	1,482,730,245.30	-	注1
投资性房地产	416,940,658.58	-	24,590,605.56	392,350,053.02	注2、注4
固定资产	263,367,377.19	-	29,264,157.94	234,103,219.25	注3
无形资产	12,305,320.79	-	308,275.26	11,997,045.53	注3
应收账款	5,751,471.52	1,299,508.80	298,080.73	6,752,899.59	注3、注4
	<u>1,645,495,073.38</u>	<u>536,899,508.80</u>	<u>1,537,191,364.79</u>	<u>645,203,217.39</u>	

注1：截至2017年12月31日，本集团已归还以存货(附注五、6)为抵押物的银行借款，并解除相应的抵押。

注2：于2017年12月31日，本集团之账面价值为人民币228,659,539.95元投资性房地产(附注五、13)用于抵押，抵押借款余额为人民币417,500,000.00元。

注3：于2017年12月31日，本集团之账面价值为人民币83,127,784.91元房屋及建筑物及人民币150,975,434.34元机器设备(附注五、14)、人民币11,997,045.53元土地使用权(附注五、16)及人民币6,638,457.48元应收账款(附注五、3)用于抵押，抵押借款余额为人民币17,000,000.00元。

注4：于2017年12月31日，本集团之账面价值为人民币163,690,513.07元投资性房地产(附注五、13)及人民币114,442.11元应收账款(附注五、3)用于抵押，抵押借款余额为人民币154,900,000.00元。

注5：于2017年12月31日，本集团以滁州市人民政府与本集团签订的《项目合作商务总协议》项下全部权益以及收益为标的用于质押，质押借款余额为人民币498,333,333.35元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注6：于2017年12月31日，本集团以享有的苏州宿迁工业园区管理委员会与本集团之子公司中新宿迁开发协议项下全部权益和收益为标的用于质押，质押借款余额为人民币30,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 所有权受到限制的资产（续）

2017年（续）

注7：于2017年12月31日，本集团子公司中新海虞少数股东常熟市海虞镇资产经营投资公司以评估价值为人民币290,753,700.00的土地作为抵押物，为本集团借入抵押借款提供担保，抵押借款余额为人民币270,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注8：于2017年12月31日，本集团以其合法拥有的可以出质的张家港市凤凰镇人民政府与本集团签署《凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》及其补充协议项下的收益和权益提供质押担保，质押借款余额为人民币35,000,000.00元，同时本集团对本项目贷款额度的80%提供全程连带责任保证担保，张家港市凤凰发展有限公司对本项目贷款额度的20%提供全程连带责任保证担保。

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注
用于担保的资产					
存货	2,576,063,762.41	-	1,628,933,517.11	947,130,245.30	注1
投资性房地产	1,310,095,708.36	-	893,155,049.78	416,940,658.58	注2、注6
在建工程	16,141,906.11	-	16,141,906.11	-	注4
固定资产	610,981,741.49	-	347,614,364.30	263,367,377.19	注3、注5
无形资产	69,206,527.55	-	56,901,206.76	12,305,320.79	注5
长期应收款	244,198,378.18	-	244,198,378.18	-	注7
应收账款	44,861,192.04	-	39,109,720.52	5,751,471.52	注5、注6
一年内到期的 长期应收款	30,949,359.45	-	30,949,359.45	-	注7
	<u>4,902,498,575.59</u>	<u>-</u>	<u>3,257,003,502.21</u>	<u>1,645,495,073.38</u>	

注1：于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币947,130,245.30元存货(附注五、6)用于抵押，抵押借款余额为人民币219,000,000.00元。

注2：于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币244,572,315.03元投资性房地产(附注五、13)用于抵押，抵押借款余额为人民币452,500,000.00元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 所有权受到限制的资产（续）

- 注3：于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币8,742,129.93元房屋及建筑物（附注五、14）用于抵押，抵押借款余额为人民币4,500,000.00元。
- 注4：于2016年11月17日，本集团已归还以在建工程（附注五、15）为抵押物的银行借款，该抵押已于2017年1月17日解除。
- 注5：于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币90,330,124.91元房屋及建筑物及人民币164,295,122.35元机器设备（附注五、14）、人民币12,305,320.79元土地使用权（附注五、16）及人民币5,476,795.21元应收账款（附注五、3）用于抵押，抵押借款余额为人民币32,000,000.00元。
- 注6：于2016年12月31日，本集团之账面价值为人民币172,368,343.55元投资性房地产（附注五、13）及人民币274,676.31元应收账款（附注五、3）用于抵押，抵押借款余额为人民币175,000,000.00元。
- 注7：于2016年10月12日，本集团已归还以长期应收款（含一年内到期的长期应收款）（附注五、8）为抵押物的银行借款，该抵押已于2017年1月17日解除。
- 注8：于2016年12月31日，本集团以滁州市人民政府与本集团签订的《项目合作商务总协议》项下全部权益以及收益为标的用于质押，质押借款余额为人民币640,000,000.01元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。
- 注9：于2016年12月31日，本集团以享有的苏州宿迁工业园区管理委员会与本集团之子公司中新宿迁开发协议项下全部权益和收益为标的用于质押，质押借款余额为人民币90,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。
- 注10：于2016年12月31日，本集团子公司中新海虞少数股东常熟市海虞镇资产经营投资公司以评估价值为人民币290,753,700.00的土地作为抵押物，为本集团借入抵押借款提供担保，抵押借款余额为人民币200,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。
- 注11：于2016年12月31日，本集团以其合法拥有的可以出质的张家港市凤凰镇人民政府与本集团签署《凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》及其补充协议项下的收益和权益提供质押担保，质押借款余额为人民币10,000,000.00元，同时本集团对本项目贷款额度的80%提供全程连带责任保证担保，张家港市凤凰发展有限公司对本项目贷款额度的20%提供全程连带责任保证担保。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 短期借款

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
信用借款	910,000,000.00	700,000,000.00	749,900,000.00	683,100,000.00
委托借款(注2)	-	-	458,500,000.00	618,100,000.00
抵押借款(注1)	5,000,000.00	5,000,000.00	-	4,500,000.00
合计	<u>915,000,000.00</u>	<u>705,000,000.00</u>	<u>1,208,400,000.00</u>	<u>1,305,700,000.00</u>

于2019年6月30日，上述借款的年利率范围为3.92%至4.57%（2018年12月31日：4.13%至4.57%，2017年12月31日：0%至4.57%，2016年12月31日：0%至6.09%）。

于资产负债表日，无已到期但未偿还的短期借款。

注1：抵押借款信息参见附注五、22。

注2：于2017年12月31日委托借款包括：

根据 WT89042015280535 、 WT89042015280796 、 WT89042015280825 、 WT89042015280864号委托贷款合同，由本集团合营企业金辉华园委托上海浦东发展银行贷款，本集团于2015年获取金额为人民币286,800,000.00元的三年期无息借款。但根据本集团对金辉华园的经营协议，在金辉华园需要使用资金时，本集团应及时按需向金辉华园归还借款，不受原借款期限限制，故该等借款作为短期借款予以披露（参见附注八、6及八、7）。

根据89042016280014、89042016280036、89042016280051、89042015280362号委托贷款合同，由本集团合营企业金辉新园委托上海浦东发展银行贷款，本集团于2016年及2015年共获取金额为人民币436,100,000.00元的无息借款，截至2017年12月31日，无息借款余额为人民币161,700,000.00元。根据本集团对金辉新园的经营协议，在金辉新园需要使用资金时，本集团应及时按需向金辉新园归还借款，不受原借款期限限制，故该等借款作为短期借款予以披露（参见附注八、6及八、7）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 短期借款（续）

注2：于2017年12月31日委托借款包括（续）：

根据2017年苏营委贷001号委托贷款合同，由本集团子公司的少数股东苏州华超实业公司委托江苏银行贷款，本集团于2017年获取金额为人民币15,000,000.00元的借款，截至2017年12月31日，借款余额为人民币10,000,000.00元。

于2016年12月31日委托借款包括：

根据 WT89042015280535、WT89042015280796、WT89042015280825、WT89042015280864号委托贷款合同，由本集团合营企业金辉华园委托上海浦东发展银行贷款，本集团于2015年获取金额为人民币286,800,000.00元的三年期无息借款。但根据本集团对金辉华园的经营协议，在金辉华园需要使用资金时，本集团应及时按需向金辉华园归还借款，不受原借款期限限制，故该等借款作为短期借款予以披露（参见附注八、6及八、7）。

根据89042016280014、89042016280036、89042016280051、89042015280362号委托贷款合同，由本集团合营企业金辉新园委托上海浦东发展银行贷款，本集团于2016年及2015年共获取金额为人民币436,100,000.00元的无息借款，截至2016年12月31日，无息借款余额为人民币181,300,000.00元。根据本集团对金辉新园的经营协议，在金辉新园需要使用资金时，本集团应及时按需向金辉新园归还借款，不受原借款期限限制，故该等借款作为短期借款予以披露（参见附注八、6及八、7）。

根据建行2016年委贷第012号委托贷款合同，由本集团最终控股股东园区国控委托中国建设银行贷款，本集团于2016年获取金额为人民币80,000,000.00元的借款（参见附注八、6及八、7）。

根据201W-160701号委托贷款合同，由本集团最终控股股东园区国控委托招商银行贷款，本集团于2016年获取金额为人民币70,000,000.00元的借款（参见附注八、6及八、7）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 应付票据

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
银行承兑汇票	-	-	-	40,700,000.00

于2019年6月30日，本集团无到期未支付的应付票据（2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无）。

25. 应付账款

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应付账款	1,636,449,406.60	1,971,980,075.79	2,032,013,297.74	2,257,397,257.13

应付账款不计息，并通常在3个月内清偿。于资产负债表日，账龄超过1年的大额应付账款主要为尚未结算的工程尾款。关联方应付账款余额参见附注八、7。

26. 预收款项

	2019年6月30日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
预收房款	240,222,730.15	17.61%	2,485,423,522.91	70.21%
预收土地开发款	962,932,408.63	70.60%	905,616,786.48	25.58%
预收物业管理费	74,312,510.57	5.45%	66,234,012.06	1.87%
预收租金	55,912,001.58	4.10%	53,579,604.99	1.51%
预收招商代理收入	9,954,828.99	0.73%	10,000,000.00	0.28%
预收代建工程款	2,706,666.27	0.20%	2,706,666.27	0.08%
预收污水处理费	9,093,609.29	0.67%	9,693,664.30	0.27%
预收咨询服务费	1,942,000.00	0.14%	-	-
其他	6,811,829.35	0.50%	6,503,357.69	0.20%
合计	1,363,888,584.83	100.00%	3,539,757,614.70	100.00%
	2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
预收房款	2,090,257,472.90	71.69%	614,470,314.42	56.81%
预收土地开发款	702,536,258.07	24.09%	378,836,423.71	35.02%
预收物业管理费	47,343,161.61	1.62%	41,350,258.50	3.82%
预收租金	66,804,223.22	2.29%	40,664,279.34	3.76%
预收招商代理收入	-	-	-	-
预收代建工程款	3,996,666.27	0.15%	1,292,204.60	0.12%
预收污水处理费	1,295,713.08	0.04%	-	-
其他	3,460,601.35	0.12%	5,035,286.09	0.47%
合计	2,915,694,096.50	100.00%	1,081,648,766.66	100.00%

关联方预收账款余额参见附注八、7。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 预收款项（续）

预收房款账龄分析表如下：

	2019年6月30日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	159,983,420.89	66.60%	671,762,599.63	27.03%
1年至2年	63,651,569.68	26.50%	1,792,543,935.28	72.12%
2年至3年	6,012,165.94	2.50%	12,082,728.02	0.49%
3年以上	10,575,573.64	4.40%	9,034,259.98	0.36%
合计	<u>240,222,730.15</u>	<u>100%</u>	<u>2,485,423,522.91</u>	<u>100.00%</u>
	2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	2,050,614,626.36	98.10%	516,057,315.20	83.98%
1年至2年	26,782,713.62	1.28%	91,990,991.22	14.97%
2年至3年	12,860,132.92	0.62%	6,422,008.00	1.05%
3年以上	-	0.00%	-	0.00%
合计	<u>2,090,257,472.90</u>	<u>100.00%</u>	<u>614,470,314.42</u>	<u>100.00%</u>

于2019年6月30日，本集团主要预收房款详情如下：

项目名称	预收房款	预计/实际 竣工时间	预售比例
苏胥湾二期	79,503,553.00	2019.10	92.78%
月亮湾办公楼	49,017,865.20	2016.03	47.50%
月亮湾商业街	41,052,390.00	2011.06	100.00%
领袖天地一期	30,193,335.12	2012.06	74.50%
领袖天地二期	22,840,325.01	2016.12	79.21%

于2018年12月31日，本集团主要预收房款详情如下：

项目名称	预收房款	预计/实际 竣工时间	预售比例
苏胥湾一期及二期	2,006,743,646.00	2019.01	91.95%
璞悦雅筑	279,120,408.99	2021.12	13.98%
领袖天地二期	41,157,375.01	2016.12	76.00%
月亮湾商业街	33,205,276.00	2011.06	69.57%
领袖天地一期	20,978,695.77	2012.06	73.59%

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 预收款项（续）

预收房款账龄分析表如下（续）：

于2017年12月31日，本集团主要预收房款详情如下：

项目名称	预收房款	预计/实际 竣工时间	预售比例
苏胥湾一期	1,758,722,165.00	2019.01	87.60%
唯亭项目	114,437,824.00	2014.12	86.47%
江南十二府一期	36,606,834.00	2013.11	99.00%
月亮湾商业街	33,034,138.00	2011.06	49.00%
领袖天地一期	25,800,008.00	2012.06	52.19%

于2016年12月31日，本集团主要预收房款详情如下：

项目名称	预收房款	预计/实际 竣工时间	预售比例
领袖天地二期	166,570,147.81	2016.12	40.74%
领袖天地一期	54,756,401.55	2012.06	46.56%
月亮湾办公楼	52,895,209.38	2016.03	15.70%
月亮湾酒店式公寓	48,892,571.90	2016.03	80.14%
水巷邻里会所	45,009,390.00	2013.10	100.00%



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 应付职工薪酬

短期薪酬如下：

	2019年1月1日	本期计提	本期支付	2019年6月30日
工资、奖金	97,003,877.51	140,630,895.55	170,921,526.82	66,713,246.24
社会保险费及 住房公积金(注1)	40,468,434.01	23,286,313.00	21,909,680.54	41,845,066.47
工会经费和 职工教育经费	10,665,816.98	1,882,161.65	1,987,775.61	10,560,203.02
职工奖励及福利基金	1,993,802.38	-	-	1,993,802.38
合计	<u>150,131,930.88</u>	<u>165,799,370.20</u>	<u>194,818,982.97</u>	<u>121,112,318.11</u>
	2018年1月1日	本年计提	本年支付	2018年12月31日
工资、奖金	84,684,754.13	280,301,662.50	267,982,539.12	97,003,877.51
社会保险费及 住房公积金(注1)	39,525,994.00	41,794,801.26	40,852,361.25	40,468,434.01
工会经费和 职工教育经费	12,747,284.22	4,443,093.43	6,524,560.67	10,665,816.98
职工奖励及福利基金	1,993,802.38	-	-	1,993,802.38
合计	<u>138,951,834.73</u>	<u>326,539,557.19</u>	<u>315,359,461.04</u>	<u>150,131,930.88</u>
	2017年1月1日	本年计提	本年支付	2017年12月31日
工资、奖金	80,868,171.59	261,487,685.29	257,671,102.75	84,684,754.13
社会保险费及 住房公积金(注1)	38,031,749.81	42,704,350.86	41,210,106.67	39,525,994.00
工会经费和 职工教育经费	13,013,323.37	4,000,724.32	4,266,763.47	12,747,284.22
职工奖励及福利基金	1,993,802.38	-	-	1,993,802.38
合计	<u>133,907,047.15</u>	<u>308,192,760.47</u>	<u>303,147,972.89</u>	<u>138,951,834.73</u>
	2016年1月1日	本年计提	本年支付	2016年12月31日
工资、奖金	87,784,123.13	251,493,705.48	258,409,657.02	80,868,171.59
社会保险费及 住房公积金(注1)	38,829,913.64	40,347,351.28	41,145,515.11	38,031,749.81
工会经费和 职工教育经费	11,461,857.65	5,363,971.22	3,812,505.50	13,013,323.37
职工奖励及福利基金	1,993,802.38	-	-	1,993,802.38
合计	<u>140,069,696.80</u>	<u>297,205,027.98</u>	<u>303,367,677.63</u>	<u>133,907,047.15</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 应付职工薪酬（续）

注1：社会保险费及住房公积金主要为园区公积金，园区公积金是苏州工业园区实行的一项包括养老、医疗、失业、生育、工伤、住房保障等在内的综合性的社会保障制度，本集团及员工个人的计缴比例分别为员工个人当月工资总额的26.3%、18.5%。其他注册地为非园区内的子公司，按当地规定依法足额缴纳社会保险费及住房公积金。

28. 应交税费

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
增值税	24,553,118.23	17,322,989.71	21,056,269.00	10,594,342.71
城建税	1,238,590.80	1,094,664.21	701,940.06	481,166.81
教育费附加	840,838.86	637,097.08	970,275.71	455,809.22
所得税	40,329,346.21	57,393,981.56	57,079,195.70	117,876,547.93
房产税	10,658,540.70	6,423,987.66	10,146,809.80	11,334,527.10
土地增值税	821,062,591.00	545,823,262.02	747,339,776.27	685,056,747.66
契税	-	-	24,825,000.00	-
土地使用税	1,919,949.76	3,127,478.83	1,926,734.06	1,904,718.84
个人所得税	1,720,464.19	1,833,453.67	2,121,179.20	1,858,166.57
其他	547,473.37	653,916.59	660,075.76	157,688.73
合计	<u>902,870,913.12</u>	<u>634,310,831.33</u>	<u>866,827,255.56</u>	<u>829,719,715.57</u>

29. 其他应付款

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应付利息	5,245,429.87	3,674,523.39	4,219,012.59	5,887,250.18
应付股利	1,331,907.25	-	-	-
其他应付款	<u>1,739,361,716.05</u>	<u>2,581,125,156.94</u>	<u>2,797,211,542.28</u>	<u>2,122,833,632.75</u>
合计	<u>1,745,939,053.17</u>	<u>2,584,799,680.33</u>	<u>2,801,430,554.87</u>	<u>2,128,720,882.93</u>

其他应付款

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
代收代付款	56,676,199.33	56,194,586.60	49,121,654.68	90,822,055.66
保证金及定金	322,037,588.66	291,059,613.84	273,422,100.36	246,146,833.79
资金拆借款(*)	1,196,375,300.14	2,081,719,102.72	2,317,477,730.71	1,621,853,938.15
往来款	136,702,458.71	126,121,968.51	133,385,124.36	131,389,166.56
其他	<u>27,570,169.21</u>	<u>26,029,885.27</u>	<u>23,804,932.17</u>	<u>32,621,638.59</u>
合计	<u>1,739,361,716.05</u>	<u>2,581,125,156.94</u>	<u>2,797,211,542.28</u>	<u>2,122,833,632.75</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他应付款（续）

其他应付款（续）

\*于2019年6月30日，资金拆借款主要包括：(1)本集团之子公司东吴热电向徐州金山桥热电有限公司借入资金拆借款已全部归还，借款利率为4.35%至5.4%(2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：人民币2,000,000.00元)。(2)本集团之子公司中新苏滁向滁州市苏滁现代产业园建设发展有限公司借入人民币23,340,000.00元的资金拆借款，借款利率为1.27%(2018年12月31日：人民币23,340,000.00元，2017年12月31日：人民币26,670,000.00元，2016年12月31日：人民币18,646,313.14元)。(3)本集团向本集团为唯一举办者的非营利机构苏州新加坡国际学校借入人民币143,000,000.00元的资金拆借款，借款利率为3.915%，截至2019年6月30日，本集团应付苏州新加坡国际学校的资金拆借款本金及利息为人民币146,913,851.88元(2018年12月31日：人民币87,179,833.13元，2017年12月31日：人民币91,677,952.38元，2016年12月31日：人民币96,917,625.01元)，参见附注八、6及八、7。(4)本集团于2019年6月14日处置子公司和瑞房产，和瑞房产向其少数股东苏州万珑企业管理咨询有限公司借入的资金拆借款已不在合并范围内，借款利率为4.75%(2018年12月31日：人民币265,437,291.62元，2017年12月31日：人民币256,543,061.84元，2016年12月31日：无)。(5)本集团于2019年6月14日处置子公司和瑞房产，和瑞房产向其少数股东上海新碧房地产开发有限公司借入的资金拆借款已不在合并范围内，借款利率为4.75%(2018年12月31日：人民币154,125,749.00元，2017年12月31日：人民币148,960,487.52元，2016年12月31日：无)。(6)截至2019年6月30日，本集团之子公司中新公用向本集团之原合营企业金辉华园和金辉新园借入资产拆借款已全部归还(2018年12月31日：无，2017年12月31日：人民币165,900,000.00元，2016年12月31日：人民币210,900,000.00元)以及(2018年12月31日：无，2017年12月31日：人民币76,090,000.00元，2016年12月31日：人民币453,390,000.00元)，该款项不计息，无固定还款期限，参见附注八、6及八、7。(7)本集团之子公司中新置地在本集团之合营企业万科中新借入人民币1,020,501,948.26元的资金拆借款，该款项不计息，无固定还款期限(2018年12月31日：人民币1,422,540,000.00元，2017年12月31日：人民币1,422,540,000.00元，2016年12月31日：人民币840,000,000.00元)，参见附注八、6及八、7。(8)本集团之子公司中新置地在本集团之原联营企业恒熠咨询借入的资金拆借款已全部归还，该款项不计息，无固定还款期限(2018年12月31日：人民币129,096,228.97元，2017年12月31日：人民币129,096,228.97元，2016年12月31日：无)，参见附注八、6及八、7。(9)本集团之子公司中新教服向本集团为唯一举办者的非营利机构苏州新加坡国际学校借入人民币5,619,500.00元的资金拆借款，该款项不计息，无固定还款期限(2018年12月31日：无，2017年12月31日：无，2016年12月31日：无)，参见附注八、6及八、7。

关联方其他应付款余额参见附注八、7。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他应付款（续）

于2019年6月30日，本账户余额中账龄超过1年的主要款项如下：

	应付金额	未偿还原因
苏州中新万科房地产有限公司	1,020,501,948.26	无固定期限资金拆借款
苏州新加坡国际学校	64,751,989.38	无固定期限资金拆借款
滁州市滁滁现代产业园建设发展有限公司	23,340,000.00	资金拆借款
艾默生环境优化技术（苏州）有限公司	2,766,747.00	租赁押金
南通城欣市政工程有限公司	2,580,000.00	保证金

于2018年12月31日，本账户余额中账龄超过1年的主要款项如下：

	应付金额	未偿还原因
苏州中新万科房地产有限公司	1,422,540,000.00	无固定期限资金拆借款
苏州万珑企业管理咨询有限公司	244,143,061.84	无固定期限资金拆借款
上海新碧房地产开发有限公司	141,760,487.52	无固定期限资金拆借款
苏州恒熠企业管理咨询有限公司	123,084,228.97	无固定期限资金拆借款
苏州新加坡国际学校	35,000,000.00	无固定期限资金拆借款

于2017年12月31日，本账户余额中账龄超过1年的主要款项如下：

	应付金额	未偿还原因
苏州金辉华园置业有限公司	69,900,000.00	无固定期限资金拆借款
苏州金辉新园置业有限公司	46,690,000.00	无固定期限资金拆借款
苏州工业园区配套供气有限公司	4,522,272.54	保证金
康美包（苏州）有限公司	4,050,000.00	保证金
园区配套工程管理有限公司	3,520,000.00	保证金

于2016年12月31日，本账户余额中账龄超过1年的主要款项如下：

	应付金额	未偿还原因
苏州杭达水泥制品有限公司	5,000,000.00	保证金
南京东大苏威能源环保工程有限公司	4,704,716.00	保证金
苏州工业园区配套供气有限公司	4,522,272.54	保证金
苏州工业园区配套工程管理有限公司	3,520,000.00	保证金
杭州萧宏建设集团有限公司	2,944,321.62	保证金

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的长期借款：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
抵押借款(注)	200,000,000.00	100,000,000.00	194,000,000.00	155,100,000.00
信用借款	165,130,000.00	210,000,000.00	40,000,000.00	539,150,000.00
质押借款(注)	177,666,666.66	177,666,666.66	235,000,000.00	235,000,000.00
委托借款(注)	-	-	-	96,000,000.00
合计	<u>542,796,666.66</u>	<u>487,666,666.66</u>	<u>469,000,000.00</u>	<u>1,025,250,000.00</u>

于2019年6月30日，金额前五名的一年内到期的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
国家开发银行	12/28/2012	11/26/2019	4.90%	70,833,333.33
国家开发银行	12/28/2012	4/26/2020	4.90%	70,833,333.33
国家开发银行	8/30/2017	2/6/2020	4.75%	70,000,000.00
中国工商银行	3/28/2014	1/19/2020	4.90%	49,900,000.00
中国农业银行	9/14/2015	4/25/2020	4.90%	40,000,000.00

于2018年12月31日，金额前五名的一年内到期的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
宁波银行	4/15/2016	4/14/2019	4.51%	80,000,000.00
国家开发银行	12/28/2012	11/26/2019	4.90%	70,833,333.33
国家开发银行	12/28/2012	4/26/2019	4.90%	70,833,333.33
国家开发银行	2/6/2015	2/20/2019	4.75%	50,000,000.00
中国工商银行	2/12/2015	4/25/2019	4.90%	49,000,000.00

于2017年12月31日，金额前五名的一年内到期的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
国家开发银行	12/28/2012	4/26/2018	4.90%	85,000,000.00
国家开发银行	12/28/2012	11/26/2018	4.90%	85,000,000.00
国家开发银行	2/6/2015	2/20/2018	4.75%	50,000,000.00
国家开发银行	2/6/2015	9/20/2018	4.75%	50,000,000.00
中国工商银行	7/11/2014	12/24/2018	4.90%	50,000,000.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 一年内到期的非流动负债（续）

一年内到期的长期借款（续）：

于2016年12月31日，金额前五名的一年内到期的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
中信银行	1/4/2015	12/11/2017	4.75%	280,000,000.00
中国民生银行	9/5/2014	3/5/2017	4.75%	120,000,000.00
江西银行	10/11/2014	7/10/2017	4.75%	100,000,000.00
国家开发银行	2/6/2015	9/20/2017	4.75%	100,000,000.00
国家开发银行	12/28/2012	11/26/2017	4.90%	85,000,000.00
国家开发银行	12/28/2012	4/26/2017	4.90%	85,000,000.00

于各资产负债表日，无已到期但未偿还的一年内到期的长期借款，也无获得展期的逾期借款。

注：委托借款信息参见附注五、32，抵押及质押借款信息参见附注五、22。

31. 其他流动负债

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
预提费用	23,673,820.84	23,535,115.41	22,308,809.73	23,822,407.96
待转销项税额	37,009,545.85	51,439,960.56	29,464,940.07	12,539,053.73
合计	<u>60,683,366.69</u>	<u>74,975,075.97</u>	<u>51,773,749.80</u>	<u>36,361,461.69</u>

于资产负债表日，预提费用列示如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
维修及其他专业费用	13,858,128.40	15,350,057.01	8,926,912.17	8,829,454.98
水电燃气及管理费	9,815,692.44	8,044,702.31	7,807,704.04	9,879,777.84
排污费	-	-	3,331,911.59	3,477,701.60
差旅费	-	-	270,966.69	99,595.00
其他	-	140,356.09	1,971,315.24	1,535,878.54
合计	<u>23,673,820.84</u>	<u>23,535,115.41</u>	<u>22,308,809.73</u>	<u>23,822,407.96</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 长期借款

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
抵押借款(注1)	345,000,000.00	444,900,000.00	665,400,000.00	923,400,000.00
信用借款	693,392,883.40	652,273,283.84	744,726,459.28	484,828,035.85
质押借款(注1)	429,067,202.70	321,000,000.03	328,333,333.35	505,000,000.01
委托借款(注2)	-	-	-	32,000,000.00
合计	<u>1,467,460,086.10</u>	<u>1,418,173,283.87</u>	<u>1,738,459,792.63</u>	<u>1,945,228,035.86</u>

于2019年6月30日，本集团长期借款利率区间为4.31%-5.39% (2018年12月31日：4.41%-5.39%，2017年12月31日：4.28%-4.90%，2016年12月31日：1.20%-5.145%)。

于2019年6月30日，金额前五名的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
国家开发银行	12/28/2012	12/27/2022	4.90%	144,166,666.70
中国建设银行	9/15/2017	9/14/2022	4.51%	120,000,000.00
中国民生银行	6/25/2018	3/17/2024	5.39%	95,000,000.00
中国建设银行	2/18/2019	2/17/2024	4.31%	84,000,000.00
国家开发银行	5/21/2018	6/15/2021	4.75%	70,000,000.00

于2018年12月31日，金额前五名的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
国家开发银行	12/28/2012	12/27/2022	4.90%	215,000,000.03
中国建设银行	9/15/2017	9/14/2022	4.51%	120,000,000.00
中国民生银行	6/25/2018	3/17/2024	5.39%	100,000,000.00
国家开发银行	8/30/2017	2/6/2020	4.75%	70,000,000.00
国家开发银行	5/21/2018	6/15/2021	4.75%	70,000,000.00

于2017年12月31日，金额前五名的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
国家开发银行	12/28/2012	12/27/2022	4.90%	328,333,333.35
中国农业银行	3/18/2016	3/17/2022	4.41%	250,000,000.00
中国建设银行	9/15/2017	9/14/2022	4.51%	120,000,000.00
宁波银行	4/15/2016	4/14/2019	4.51%	80,000,000.00
中国银行	11/21/2014	2/25/2026	4.75%	72,500,000.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 长期借款（续）

于2016年12月31日，金额前五名的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
国家开发银行	12/28/2012	12/27/2022	4.90%	470,000,000.01
中国农业银行	3/18/2016	3/17/2026	4.41%	250,000,000.00
中信银行	2/6/2015	2/5/2020	4.75%	100,000,000.00
中国银行	11/21/2014	2/25/2026	4.75%	91,500,000.00
中国农业银行	3/30/2016	3/29/2026	4.41%	76,000,000.00

于各资产负债表日，无已到期但未偿还的长期借款。

注1：质押借款及抵押借款信息参见附注五、22。

注2：

于2016年12月31日委托借款包括：

根据中信委(2016)第001号委托贷款合同，由本集团子公司的少数股东中信房地产集团有限公司(原名：中信房地产股份有限公司)委托上海浦东发展银行贷款，本集团于2016年获取金额为人民币17,500,000.00元的借款。

根据信诚委(2016)第002号委托贷款合同，由本集团子公司的少数股东中信信诚资产管理有限公司委托上海浦东发展银行贷款，本集团于2016年获取金额为人民币2,500,000.00元的借款。

根据3410201601100000954号委托贷款合同，由滁州市城镇发展有限公司委托国家开发银行贷款，本集团于2016年获取金额为人民币12,000,000.00元的借款。

根据中信委(2015)第001号委托贷款合同，由本集团子公司的少数股东中信房地产集团有限公司(原名：中信房地产股份有限公司)委托上海浦东发展银行贷款，本集团于2015年获取金额为人民币84,000,000.00元的借款。截至2016年12月31日，一年内到期余额为人民币84,000,000.00元。

根据信诚委(2015)第002号委托贷款合同，由本集团子公司的少数股东中信信诚资产管理有限公司委托上海浦东发展银行贷款，本集团于2015年获取金额为人民币12,000,000.00元的借款。截至2016年12月31日，一年内到期余额为人民币12,000,000.00元。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 递延收益

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>与资产相关的政府补助：</b>				
苏州工业环保局生态				
工业园建设补贴	1,890,000.00	1,960,000.00	2,100,000.00	2,240,000.00
污泥处置引导资金	4,821,428.60	-	-	-
绿色建筑奖励	2,736,000.00	2,832,405.49	2,894,399.43	2,971,900.00
租赁商户信息平台补贴	4,580,930.11	4,649,302.21	4,786,046.41	4,922,790.61
三河三湖水污染防治专项资金	9,314,444.59	9,791,111.23	10,744,444.51	4,977,777.81
太湖水环境治理				
环保资金	33,896,570.36	35,524,683.50	38,780,909.77	42,052,059.81
环境保护项目引导资金	1,850,527.30	1,977,300.20	2,230,846.00	2,484,391.67
企业污染减排支持资金	7,162,560.71	7,734,662.13	8,878,864.97	10,023,067.79
推进新型工业化(循环经济)节能奖励资金	14,100,793.80	12,621,086.54	13,317,264.65	12,684,746.37
省级信息产业转型升级专项引导资金	3,977,079.59	3,360,464.20	3,675,454.28	1,855,475.06
	<u>84,330,335.06</u>	<u>80,451,015.50</u>	<u>87,408,230.02</u>	<u>84,212,209.12</u>
<b>其他：</b>				
能源增容资金	<u>78,250,335.16</u>	<u>80,950,979.37</u>	<u>77,918,179.14</u>	<u>79,943,827.44</u>
合计	<u>162,580,670.22</u>	<u>161,401,994.87</u>	<u>165,326,409.16</u>	<u>164,156,036.56</u>

截至2019年6月30日止6个月期间，涉及政府补助的负债项目如下：

	期初余额	本期新增	本期计入其他收益	其他转出	期末余额	与资产/收益相关
苏州工业环保局生态工业园建设补贴	1,960,000.00	-	70,000.00	-	1,890,000.00	资产相关
污泥处置引导资金	-	5,000,000.00	178,571.40	-	4,821,428.60	资产相关
绿色建筑奖励	2,832,405.49	-	96,405.49	-	2,736,000.00	资产相关
租赁商户信息平台补贴	4,649,302.21	-	68,372.10	-	4,580,930.11	资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	9,791,111.23	-	476,666.64	-	9,314,444.59	资产相关
太湖水环境治理环保资金	35,524,683.50	-	1,628,113.14	-	33,896,570.36	资产相关
环境保护项目引导资金	1,977,300.20	-	126,772.90	-	1,850,527.30	资产相关
企业污染减排支持资金	7,734,662.13	-	572,101.42	-	7,162,560.71	资产相关
推进新型工业化(循环经济)节能奖励资金	12,621,086.54	2,000,000.00	520,292.74	-	14,100,793.80	资产相关
省级信息产业转型升级专项引导资金	3,360,464.20	960,000.00	343,384.61	-	3,977,079.59	资产相关
合计	<u>80,451,015.50</u>	<u>7,960,000.00</u>	<u>4,080,680.44</u>	<u>-</u>	<u>84,330,335.06</u>	

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

33. 递延收益(续)

2018年, 涉及政府补助的负债项目如下:

	年初余额	本年新增	本年计入 其他收益	其他转出	年末余额	与资产/ 收益相关
苏州工业环保局生态工业园建设补贴	2,100,000.00	-	140,000.00	-	1,960,000.00	资产相关
绿色建筑奖励	2,894,399.43	-	61,993.94	-	2,832,405.49	资产相关
租赁商户信息平台补贴	4,786,046.41	-	136,744.20	-	4,649,302.21	资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	10,744,444.51	-	953,333.28	-	9,791,111.23	资产相关
太湖水环境治理环保资金	38,780,909.77	-	3,256,226.27	-	35,524,683.50	资产相关
环境保护项目引导资金	2,230,846.00	-	253,545.80	-	1,977,300.20	资产相关
企业污染减排支持资金	8,878,864.97	-	1,144,202.84	-	7,734,662.13	资产相关
推进新型工业化(循环经济) 节能奖励资金	13,317,264.65	300,000.00	996,178.11	-	12,621,086.54	资产相关
省级信息产业转型升级专项引导资金	3,675,454.28	-	314,990.08	-	3,360,464.20	资产相关
合计	87,408,230.02	300,000.00	7,257,214.52	-	80,451,015.50	

2017年, 涉及政府补助的负债项目如下:

	年初余额	本年新增	本年计入 其他收益	其他转出	年末余额	与资产/ 收益相关
苏州工业环保局生态工业园建设补贴	2,240,000.00	-	140,000.00	-	2,100,000.00	资产相关
绿色建筑奖励	2,971,900.00	-	77,500.57	-	2,894,399.43	资产相关
租赁商户信息平台补贴	4,922,790.61	-	136,744.20	-	4,786,046.41	资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	4,977,777.81	6,300,000.00	533,333.30	-	10,744,444.51	资产相关
太湖水环境治理环保资金	42,052,059.81	-	3,271,150.04	-	38,780,909.77	资产相关
环境保护项目引导资金	2,484,391.67	-	253,545.67	-	2,230,846.00	资产相关
企业污染减排支持资金	10,023,067.79	-	1,144,202.82	-	8,878,864.97	资产相关
推进新型工业化(循环经济) 节能奖励资金	12,684,746.37	1,545,000.00	912,481.72	-	13,317,264.65	资产相关
省级信息产业转型升级专项引导资金	1,855,475.06	2,000,000.00	180,020.78	-	3,675,454.28	资产相关
合计	84,212,209.12	9,845,000.00	6,648,979.10	-	87,408,230.02	

2016年, 涉及政府补助的负债项目如下:

	年初余额	本年新增	本年计入 营业外收入	其他转出	年末余额	与资产/ 收益相关
苏州工业环保局生态工业园建设补贴	2,380,000.00	-	140,000.00	-	2,240,000.00	资产相关
绿色建筑奖励	3,082,766.29	-	110,866.29	-	2,971,900.00	资产相关
租赁商户信息平台补贴	5,059,534.81	-	136,744.20	-	4,922,790.61	资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	5,511,111.13	-	533,333.32	-	4,977,777.81	资产相关
太湖水环境治理环保资金	45,108,286.16	-	3,056,226.35	-	42,052,059.81	资产相关
环境保护项目引导资金	2,564,320.52	170,000.00	249,928.85	-	2,484,391.67	资产相关
企业污染减排支持资金	11,167,270.67	-	1,144,202.88	-	10,023,067.79	资产相关
推进新型工业化(循环经济) 节能奖励资金	12,767,596.69	450,000.00	532,850.32	-	12,684,746.37	资产相关
省级信息产业转型升级专项引导资金	2,023,225.91	-	167,750.85	-	1,855,475.06	资产相关
合计	89,664,112.18	620,000.00	6,071,903.06	-	84,212,209.12	

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 递延收益（续）

能源增容资金如下：

截至2019年6月30日止6个月期间

	期初余额	本期新增	本期摊销	期末余额
能源增容资金(注)	<u>80,950,979.37</u>	<u>-</u>	<u>2,700,644.21</u>	<u>78,250,335.16</u>

2018年

	年初余额	本年新增	本年摊销	年末余额
能源增容资金(注)	<u>77,918,179.14</u>	<u>8,335,618.74</u>	<u>5,302,818.51</u>	<u>80,950,979.37</u>

2017年

	年初余额	本年新增	本年摊销	年末余额
能源增容资金(注)	<u>79,943,827.44</u>	<u>2,921,359.21</u>	<u>4,947,007.51</u>	<u>77,918,179.14</u>

2016年

	年初余额	本年新增	本年摊销	年末余额
能源增容资金(注)	<u>81,107,203.95</u>	<u>3,668,112.50</u>	<u>4,831,489.01</u>	<u>79,943,827.44</u>

注：能源增容资金系向业主一次性收取的供冷供热设施及管网增容建设费，在收取时确认为递延收益，在管网使用年限内进行摊销。

34. 股本

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
年/期初及 年/期末余额	<u>1,349,000,000.00</u>	<u>1,349,000,000.00</u>	<u>1,349,000,000.00</u>	<u>1,349,000,000.00</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 资本公积

	资本溢价	其他	合计
2016年1月1日	17,202,634.33	5,485,776.21	22,688,410.54
本年增加(注1)	(985,462.14)	-	(985,462.14)
2016年12月31日	16,217,172.19	5,485,776.21	21,702,948.40
本年增加	-	-	-
2017年12月31日	16,217,172.19	5,485,776.21	21,702,948.40
本年增加(注2)	180,318.56	-	180,318.56
2018年12月31日	16,397,490.75	5,485,776.21	21,883,266.96
本期增加	-	-	-
2019年6月30日	16,397,490.75	5,485,776.21	21,883,266.96

注1：本集团之子公司市政工程将其持有的苏通混凝土14%股权与江苏农垦集团南通有限公司（“苏垦南通”）置换其持有的苏通市政14%股权。2016年2月19日，上述交易完成并完成工商变更。交易完成后，本集团不再持有苏通混凝土的股权，同时，对苏通市政的持股比例由51%上升至65%。于2016年2月19日，苏通市政账面净资产为人民币29,863,053.05元，原苏垦南通所持有的14%股权账面价值为人民币4,180,827.43元，置换出苏通混凝土14%股权账面价值为人民币5,450,151.71元，置换双方以所置换股权于2015年8月31日的资产评估价值为基础，市政工程向苏垦南通现金支付差额部分为人民币701,600.00元，市政工程因购买少数股东权益产生资本公积借方金额为人民币1,970,924.28元，因本集团持有市政工程母公司中新公用50%股权，因而在集团合并财务报表列报购买少数股东权益产生资本溢价借方金额为人民币985,462.14元。

注2：本集团之子公司中新公用于2017年与昇达亚洲有限公司分别出资人民币6,400,000.00元和人民币1,600,000.00元设立中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司。2018年4月本集团之子公司市政公用和昇达亚洲有限公司以人民币109,112,400.00元对中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司增资，其中：本集团之子公司中新公用增资人民币53,270,000.00元，股权比例由原先的80%下降至51%；昇达亚洲有限公司增资人民币55,842,400.00元，股权比例由原先的20%上升至49%。增资日，中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司所有者权益由人民币6,954,092.65元增加至人民币116,066,492.65元。在本次增资前后，本集团之子公司中新公用均对中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司具有控制权。本集团之子公司中新公用在对中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司不丧失控制权的情况下，因持股比例下降导致资本公积增加人民币360,637.12元，本集团持有中新公用50%股权，因而在集团合并财务报表列报资本公积增加人民币180,318.56元，少数股东权益增加人民币180,318.56元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

	2019年1月1日	增减变动	2019年6月30日
权益法下可转损益的			
其他综合收益	2,265,091.43	(1,321,919.05)	943,172.38
外币财务报表折算差额	(44,117.93)	40,119.13	(3,998.80)
	<u>2,220,973.50</u>	<u>(1,281,799.92)</u>	<u>939,173.58</u>
	2018年1月1日	增减变动	2018年12月31日
权益法下可转损益的			
其他综合收益	2,426,846.64	(161,755.21)	2,265,091.43
外币财务报表折算差额	(118,625.93)	74,508.00	(44,117.93)
	<u>2,308,220.71</u>	<u>(87,247.21)</u>	<u>2,220,973.50</u>
	2017年1月1日	增减变动	2017年12月31日
权益法下可转损益的			
其他综合收益	2,105,986.08	320,860.56	2,426,846.64
外币财务报表折算差额	(163,446.90)	44,820.97	(118,625.93)
	<u>1,942,539.18</u>	<u>365,681.53</u>	<u>2,308,220.71</u>
	2016年1月1日	增减变动	2016年12月31日
权益法下可转损益的			
其他综合收益	1,756,192.60	349,793.48	2,105,986.08
外币财务报表折算差额	(266,534.59)	103,087.69	(163,446.90)
	<u>1,489,658.01</u>	<u>452,881.17</u>	<u>1,942,539.18</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 其他综合收益（续）

合并利润表中归属于母公司股东的其他综合收益当年/期发生额：

截至2019年6月30日止6个月期间

	税前金额	所得税	税后金额
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益			
的其他综合收益	(1,364,419.05)	42,500.00	(1,321,919.05)
外币报表折算差额	40,119.13	-	40,119.13
	<u>(1,324,299.92)</u>	<u>42,500.00</u>	<u>(1,281,799.92)</u>

2018年

	税前金额	所得税	税后金额
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益			
的其他综合收益	(259,262.37)	97,507.16	(161,755.21)
外币报表折算差额	74,508.00	-	74,508.00
	<u>(184,754.37)</u>	<u>97,507.16</u>	<u>(87,247.21)</u>

2017年

	税前金额	所得税	税后金额
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益			
的其他综合收益	365,860.56	(45,000.00)	320,860.56
外币报表折算差额	44,820.97	-	44,820.97
	<u>410,681.53</u>	<u>(45,000.00)</u>	<u>365,681.53</u>

2016年

	税前金额	所得税	税后金额
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益			
的其他综合收益	267,293.48	82,500.00	349,793.48
外币报表折算差额	103,087.69	-	103,087.69
	<u>370,381.17</u>	<u>82,500.00</u>	<u>452,881.17</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 盈余公积

	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
法定盈余公积	<u>397,750,594.54</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>397,750,594.54</u>
	2018年1月1日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
法定盈余公积	<u>311,805,192.18</u>	<u>85,945,402.36</u>	<u>-</u>	<u>397,750,594.54</u>
	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
法定盈余公积	<u>277,600,830.14</u>	<u>34,204,362.04</u>	<u>-</u>	<u>311,805,192.18</u>
	2016年1月1日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
法定盈余公积	<u>252,802,711.41</u>	<u>24,798,118.73</u>	<u>-</u>	<u>277,600,830.14</u>

本公司变更为股份公司后即改按《公司法》规定提取法定盈余公积。本集团之子公司和乔物业原系中外投资企业，按有关规定提取储备基金、企业发展基金和职工奖励及福利基金。于2016年11月17日，原外方股东英属维京群岛安可投资股份有限公司将其持有的和乔物业25%股权全部转让给苏州誉和物业服务服务有限公司，和乔物业由“有限责任公司(中外合资)”变更为“有限责任公司”，不再提取储备基金、企业发展基金和职工奖励及福利基金。

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

38. 未分配利润

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
调整前上年末未分配利润	5,873,334,258.37	4,981,120,455.42	4,191,637,756.48	3,612,688,917.49
调整	47,236,045.53	-	-	-
调整后年/期初未分配利润	5,920,570,303.90	4,981,120,455.42	4,191,637,756.48	3,612,688,917.49
归属于母公司股东的净利润	978,245,349.91	978,159,205.31	823,687,060.98	603,746,957.72
减：提取法定盈余公积	-	(85,945,402.36)	(34,204,362.04)	(24,798,118.73)
年/期末未分配利润	<u>6,898,815,653.81</u>	<u>5,873,334,258.37</u>	<u>4,981,120,455.42</u>	<u>4,191,637,756.48</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 未分配利润（续）

上述未分配利润中包括本集团子公司提取的盈余公积归属于母公司股东金额如下：

2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
<u>513,614,717.49</u>	<u>513,614,717.49</u>	<u>435,522,662.45</u>	<u>346,985,290.14</u>

39. 少数股东权益

本集团子公司的少数股东权益如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
中新置地	379,275,918.03	294,523,756.19	287,355,788.49	272,497,152.54
中新公用	1,646,738,483.87	1,551,631,488.78	1,519,484,949.12	1,340,972,930.45
华园东方	-	-	779,507.85	779,881.89
华园恒升	-	-	22,141,864.77	22,086,729.78
中法环境	107,451,487.37	109,444,818.40	98,059,279.16	88,970,595.51
中新苏通	286,251,262.68	281,566,120.73	275,425,492.38	276,620,934.14
苏通市政	-	-	-	2,706,395.83
和乔物业	10,225,329.12	8,699,461.72	5,944,032.67	7,298,732.18
张家港中新	8,963,816.95	15,520,337.26	28,928,432.99	49,598,059.51
中新能源	35,850,725.41	33,118,118.21	28,645,148.05	24,390,891.44
东吴热电	132,307,419.35	133,996,363.92	128,684,363.24	121,538,186.95
中新环技	120,545,486.39	114,507,015.82	109,369,407.81	111,366,443.47
中新苏滁	442,392,023.85	465,495,679.42	436,618,623.35	377,272,300.05
中新海虞	34,493,923.92	35,360,422.59	23,830,338.27	19,923,376.85
中新乐余	-	-	4,832,850.54	4,846,166.44
华之相	1,732,394.94	6,202,119.17	3,961,939.99	3,649,584.02
中新凤凰	18,632,073.34	15,260,179.03	4,804,839.82	4,579,470.75
木渎置地	156,613,245.03	5,435,882.79	124,870,555.76	125,807,785.54
太湖中法	22,142,686.97	20,531,996.86	19,597,073.48	14,692,419.31
中新苏伊士	52,125,760.49	54,158,895.37	1,390,818.53	-
苏滁配套	22,944,799.56	23,673,856.22	-	-
中新嘉善	56,804,995.54	-	-	-
中新曜昂	1,272,524.21	1,750,657.50	-	-
和瑞房产	-	(4,124,463.04)	(217,039.17)	-
合计	<u>3,536,764,357.02</u>	<u>3,166,752,706.94</u>	<u>3,124,508,267.10</u>	<u>2,869,598,036.65</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

40. 营业收入及成本

	截至2019年6月30日止6个月期间		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,562,092,208.87	1,986,114,218.08	3,427,709,205.04	2,022,302,035.09
其他业务	33,887,386.79	11,293,888.62	31,075,960.42	6,658,595.17
合计	<u>3,595,979,595.66</u>	<u>1,997,408,106.70</u>	<u>3,458,785,165.46</u>	<u>2,028,960,630.26</u>
	2017年度		2016年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,899,058,879.32	2,594,761,265.57	5,901,784,201.10	4,379,104,718.90
其他业务	146,636,323.02	34,177,000.25	605,662,182.82	169,798,664.56
合计	<u>4,045,695,202.34</u>	<u>2,628,938,265.82</u>	<u>6,507,446,383.92</u>	<u>4,548,903,383.46</u>

营业收入列示如下：

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
土地开发	421,786,250.73	1,140,363,143.81	941,896,526.62	707,696,684.83
房地产开发	2,700,044,077.75	1,373,640,285.56	2,073,101,097.88	4,256,172,316.62
市政公用	241,791,384.12	443,846,548.60	433,029,218.18	490,576,276.55
多元化服务	198,470,496.27	469,859,227.07	451,032,036.64	447,338,923.10
主营业务收入小计	<u>3,562,092,208.87</u>	<u>3,427,709,205.04</u>	<u>3,899,058,879.32</u>	<u>5,901,784,201.10</u>
投资性房地产				
处置收入	28,882,416.20	5,284,424.76	114,554,319.20	575,487,049.17
其他	5,004,970.59	25,791,535.66	32,082,003.82	30,175,133.65
其他业务收入小计	<u>33,887,386.79</u>	<u>31,075,960.42</u>	<u>146,636,323.02</u>	<u>605,662,182.82</u>
合计	<u>3,595,979,595.66</u>	<u>3,458,785,165.46</u>	<u>4,045,695,202.34</u>	<u>6,507,446,383.92</u>

41. 税金及附加

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
营业税	310,318.53	527,687.85	10,406,102.65	168,286,793.81
城建税	9,521,366.56	8,663,304.56	11,701,998.26	22,206,070.22
教育费附加	8,220,991.94	6,397,925.73	8,798,851.23	16,275,888.00
土地增值税	365,609,790.84	49,530,126.70	134,041,039.57	279,268,562.76
房产税	39,462,667.11	65,411,721.56	60,353,146.25	55,185,757.27
土地使用税	3,452,001.66	5,642,324.28	5,612,529.34	5,208,448.65
其他	2,556,985.04	4,180,479.89	4,027,070.64	1,520,878.52
合计	<u>429,134,121.68</u>	<u>140,353,570.57</u>	<u>234,940,737.94</u>	<u>547,952,399.23</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 销售费用

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
销售代理费用及佣金	54,748,328.99	32,517,415.72	30,002,121.14	49,284,796.02
品牌宣传推广费用	8,731,551.79	13,347,636.99	28,565,459.21	26,360,797.66
职工薪酬	2,615,290.41	7,918,140.04	9,363,943.21	6,765,024.96
其他	10,739,933.82	12,721,470.32	12,214,378.60	12,782,080.33
合计	<u>76,835,105.01</u>	<u>66,504,663.07</u>	<u>80,145,902.16</u>	<u>95,192,698.97</u>

43. 管理费用

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
职工薪酬	81,559,485.41	158,501,888.47	145,240,217.64	139,268,443.57
行政办公费	14,020,889.12	34,618,841.11	32,997,364.16	30,164,194.72
中介及咨询费	10,389,896.39	13,043,944.00	15,157,927.62	16,070,468.98
折旧及摊销	10,249,265.18	26,197,303.06	28,175,168.90	21,922,330.33
税金	-	-	-	7,809,313.99
其他	1,021,719.70	2,330,333.32	4,966,591.09	1,594,077.01
合计	<u>117,241,255.80</u>	<u>234,692,309.96</u>	<u>226,537,269.41</u>	<u>216,828,828.60</u>

44. 财务费用

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
利息支出	74,966,827.69	155,071,026.96	164,302,109.54	296,320,219.67
减：利息资本化金额	56,684,125.68	98,723,850.87	74,910,993.68	72,229,795.44
减：利息收入(注1)	14,512,402.34	34,612,503.63	30,609,659.54	38,553,532.33
汇兑损益	177,515.48	1,959,890.26	(1,941,808.61)	2,649,839.29
其他	795,261.90	1,517,700.63	3,028,129.94	3,554,472.99
合计	<u>4,743,077.05</u>	<u>25,212,263.35</u>	<u>59,867,777.65</u>	<u>191,741,204.18</u>

注1：2016年度发生额包括苏州宿迁工业园区基础设施开发BT项目利息收入人民币1,889,660.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无；2017年度：无）；2018年度发生额包括江苏南通苏通科技产业园区管理委员会延迟支付苏通科技产业园土地开发项目工程款的资金占用费人民币2,923,495.15元（截至2019年6月30日止6个月期间：无；2017年度：无；2016年度：人民币4,867,283.49元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

45. 其他收益

	截至2019年6月 30日止6个月期间	计入截至2019年6月 30日止6个月期间 非经常性损益
政府补助	<u>26,515,040.79</u>	<u>26,515,040.79</u>
	2018年度	计入2018年度 非经常性损益
政府补助	<u>68,709,848.27</u>	<u>68,709,848.27</u>
	2017年度	计入2017年度 非经常性损益
政府补助	<u>65,651,934.02</u>	<u>65,651,934.02</u>

根据《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》（财会[2017]15号）要求，本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报；按照该准则的衔接规定，本集团对2017年1月1日前存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日（2017年6月12日）之间新增的政府补助根据本准则进行调整。截至2019年6月30日止6个月期间、2018年度、2017年度、2016年度的“其他收益”、“营业利润”以及“营业外收入”项目列报的内容有所不同，但对合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

46. 投资收益

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
可供出售金融资产				
现金红利	-	9,536,322.48	34,111,820.11	42,851,582.98
其他非流动金融资产				
现金红利	19,328,041.22	-	-	-
按权益法核算的				
长期股权投资收益	295,618,809.42	441,526,423.12	533,672,905.52	217,425,340.11
其中：联营企业				
投资收益	4,872,254.59	31,538,326.62	46,828,108.90	63,652,577.88
合营企业				
投资收益	290,746,554.83	409,988,096.50	486,844,796.62	153,772,762.23
长期股权投资处置				
收益/(损失)	123,853,715.40	20,879,154.09	-	(4,729,499.97)
处置子公司收益	215,214,276.50	-	3,212,294.55	51,159,979.36
保本浮动收益型				
投资产品投资收益	-	3,128,275.16	2,382,350.28	226,792.20
委托贷款及企业间				
借贷投资收益	14,891,388.41	31,187,481.11	11,661,256.75	13,384,785.84
合计	<u>668,906,230.95</u>	<u>506,257,655.96</u>	<u>585,040,627.21</u>	<u>320,318,980.52</u>

47. 公允价值变动损失

截至2019年6月30日止6个月期间

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
其中：债务工具投资	980,755.19
其中：权益工具投资	(6,066,151.71)
	<u>(5,085,396.52)</u>

48. 资产减值损失

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
坏账损失	-	(54,100.32)	2,262,729.22	(7,566,392.27)
存货跌价损失	(60,825,818.74)	12,377,264.71	1,446,218.41	(158,880,025.70)
固定资产减值损失	-	-	-	(3,254,821.56)
商誉减值损失	-	-	-	(857,599.96)
合计	<u>(60,825,818.74)</u>	<u>12,323,164.39</u>	<u>3,708,947.63</u>	<u>(170,558,839.49)</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 信用减值损失

截至2019年6月30日止6个月期间

坏账准备 15,835.92

50. 资产处置收益/(损失)

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
固定资产处置 收益/(损失)	2,029,346.92	2,985,777.78	(1,109,526.85)	85,359.57
无形资产处置 收益	<u>1,657,932.30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u>3,687,279.22</u>	<u>2,985,777.78</u>	<u>(1,109,526.85)</u>	<u>85,359.57</u>

51. 营业外收入

	截至2019年6月 30日止6个月期间	计入截至2019年6月 30日止6个月期间 非经常性损益
违约收入	1,523,051.61	1,523,051.61
非流动资产报废利得	107,894.61	107,894.61
其他	<u>175,779.88</u>	<u>175,779.88</u>
合计	<u>1,806,726.10</u>	<u>1,806,726.10</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

51. 营业外收入（续）

	2018年度	计入2018年度 非经常性损益
赔偿收入	5,000.00	5,000.00
违约收入	2,662,175.30	2,662,175.30
收回长期应收款利得(注1)	162,075,436.92	162,075,436.92
无需支付的工程款(注2)	22,853,123.45	22,853,123.45
非流动资产报废利得	105,864.23	105,864.23
其他	<u>1,381,337.19</u>	<u>1,381,337.19</u>
合计	<u>189,082,937.09</u>	<u>189,082,937.09</u>

注1：于2018年，本集团累计收到滨江地产偿还的长期应收款人民币162,075,436.92元，超出初始确认金额部分人民币162,075,436.92元计入营业外收入，参见附注五、8。

注2：于2018年，本集团之子公司苏宿市政根据审计结算将无需支付的工程款进行核销计入营业外收入，本集团之子公司苏宿市政已于2018年10月11日注销，参见附注六、2。

	2017年度	计入2017年度 非经常性损益
赔偿收入	1,504,899.56	1,504,899.56
违约收入	1,094,669.59	1,094,669.59
收回长期应收款利得(*)	34,253,953.12	34,253,953.12
其他	<u>783,137.75</u>	<u>783,137.75</u>
合计	<u>37,636,660.02</u>	<u>37,636,660.02</u>

\*于2017年12月18日，本集团收到滨江地产偿还的长期应收款人民币152,000,000.00元，超出初始确认金额部分人民币34,253,953.12元计入营业外收入，参见附注五、8。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

51. 营业外收入（续）

	2016年度	计入2016年度 非经常性损益
政府补助	49,450,414.77	49,450,414.77
违约收入	2,565,983.12	2,565,983.12
其他	<u>530,299.37</u>	<u>530,299.37</u>
合计	<u>52,546,697.26</u>	<u>52,546,697.26</u>

其中政府补助明细如下：

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度	与资产/ 收益相关
企业发展引导资金 注1	50,000.00	50,000.00	200,000.00	-	与收益相关
太湖水环境治理环保资金 注2	1,628,113.14	3,256,226.27	3,271,150.04	3,056,226.35	与资产相关
企业污染减排支持资金 注3	572,101.42	1,144,202.84	1,144,202.82	1,144,202.88	与资产相关
三河三湖水污染 防治专项资金 注4	476,666.64	953,333.28	533,333.30	533,333.32	与资产相关
租赁商户信息平台补贴 注5	68,372.10	136,744.20	136,744.20	136,744.20	与资产相关
节能补贴 注6	-	-	-	800,000.00	与收益相关
绿色建筑奖励 注7	96,405.49	61,993.94	77,500.57	110,866.29	与资产相关
即征即退污泥增值税 注8	6,236,440.59	14,952,695.00	11,119,927.54	4,798,489.19	与收益相关
污泥干化处置补贴 注9	15,556,073.25	45,500,000.00	47,000,000.00	37,464,006.01	与收益相关
污泥处置引导资金 注10	178,571.40	-	-	-	与资产相关
增值税加计扣除 注11	236,369.18	-	-	-	与收益相关
其他与资产相关补助	1,060,450.25	1,704,713.99	1,486,048.17	1,090,530.02	与资产相关
其他与收益相关补助	<u>355,477.33</u>	<u>949,938.75</u>	<u>683,027.38</u>	<u>316,016.51</u>	与收益相关
合计	<u>26,515,040.79</u>	<u>68,709,848.27</u>	<u>65,651,934.02</u>	<u>49,450,414.77</u>	
其中：计入其他收益	<u>26,515,040.79</u>	<u>68,709,848.27</u>	<u>65,651,934.02</u>	-	
计入营业外收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49,450,414.77</u>	

注1：根据张家港市委《关于加快发展服务业的若干政策措施》，鉴于集团下属子公司对张家港市服务业发展所作出的贡献，张家港市委奖励公司的企业发展引导资金。

注2：太湖水环境治理环保资金包括由苏州市环境保护局给予本集团下属子公司污泥干化及污泥混烧技术运用推广专项补助，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》划拨给本集团下属子公司的污水综合处理厂一期工程专项资金。

注3：系苏州市环境保护局给予本集团下属子公司推进新型工业化(循环经济)和节能项目园区配套奖励。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

51. 营业外收入（续）

注4：系江苏省财政厅拨付给本集团下属子公司三河三湖水污染防治专项资金。

注5：系由苏州工业园区科技发展局基于集团下属子公司“筑家会”客户服务平台开发项目申请给予的苏州工业园区高新技术产业发展资金补助。

注6：系本公司与下属子公司收到的苏州工业园区财政局的节能环保补贴。

注7：根据《苏州工业园区规划建设局、财政局关于下达2014年度中新生态科技城省级建筑节能与绿色建筑示范区专项引导资金（第一批）的通知》，本公司开发的中新生态大厦、中新科技大厦以及中新科技城人才公寓二期符合示范区优秀绿色建筑奖励标准，园区建设局、财政局给予本公司相关奖励。

注8：2015年7月1日起，本集团下属子公司提供的湿污泥以及污水处置收入属于《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知中污泥及污水处理即征即退增值税的范围。

注9：系根据苏园市政集呈[2015]035号《关于将园区污泥干化处置项目财政补贴直接支付给苏州工业园区中法环境技术有限公司的申请》，园区管委会给予本集团子公司的污泥干化处置补贴。

注10：系根据苏财建[2017]135号《关于下达2017年第一批城镇基础设施建设引导资金预算指标的通知》，相城区水务局、财政局、城管局给予本集团子公司苏州太湖中法的相城区污泥处置及资源利用项目一期工程改扩建项目补助金。

注11：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，2019年4月1日起，本集团下属生产、生活性服务业子公司按照可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。

52. 营业外支出

	截至2019年6月 30日止6个月期间	计入截至2019年6月 30日止6个月期间 非经常性损益
非流动资产报废损失	142,558.14	142,558.14
公益性捐赠支出	974,400.00	974,400.00
其他	86,244.46	86,244.46
合计	<u>1,203,202.60</u>	<u>1,203,202.60</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

52. 营业外支出（续）

	2018年度	计入2018年度 非经常性损益
非流动资产报废损失	189,300.99	189,300.99
公益性捐赠支出	761,600.00	761,600.00
其他	849,089.44	849,089.44
合计	<u>1,799,990.43</u>	<u>1,799,990.43</u>
	2017年度	计入2017年度 非经常性损益
公益性捐赠支出	161,850.00	161,850.00
其他	481,635.82	481,635.82
合计	<u>643,485.82</u>	<u>643,485.82</u>
	2016年度	计入2016年度 非经常性损益
公益性捐赠支出	352,000.00	352,000.00
解约赔偿金(*)	10,140,000.00	10,140,000.00
其他	394,948.57	394,948.57
合计	<u>10,886,948.57</u>	<u>10,886,948.57</u>

\* 根据苏州工业园区教育局出具《关于加快推进左岸明珠地块学校建设前期有关商务工作的函》的说明，该局将于2017年或2018年启动左岸明珠地块学校建设，因此，本公司提前与涉及该地块的承租人苏州工业园区左岸明珠酒店有限公司解除合同，共支付解约赔偿金人民币1,014万元。

53. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
房屋销售成本	1,418,533,918.15	724,936,784.88	1,396,935,890.69	3,300,122,165.32
土地开发成本	201,136,837.31	567,930,718.96	498,975,636.58	461,900,927.28
材料能源消耗	173,013,406.06	326,788,307.26	348,786,914.16	407,089,669.98
职工薪酬	175,796,997.10	350,387,632.05	319,810,441.79	308,509,873.71
折旧及摊销	123,350,989.08	251,534,518.68	247,208,712.36	239,236,546.08
品牌宣传推广费用	8,731,551.79	13,347,636.99	28,565,459.21	26,360,797.66
销售代理费用及佣金	54,748,328.99	32,517,415.72	30,002,121.14	49,284,796.02
行政办公费	14,020,889.12	34,618,841.11	29,364,123.04	30,164,194.72
中介及咨询费	10,389,896.39	13,043,944.00	15,157,927.62	16,070,468.98
其他	11,761,653.52	15,051,803.64	20,814,210.80	22,185,471.28
	<u>2,191,484,467.51</u>	<u>2,330,157,603.29</u>	<u>2,935,621,437.39</u>	<u>4,860,924,911.03</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

54. 所得税费用

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
当期所得税费用	206,132,416.11	265,577,424.48	254,386,486.08	273,625,288.32
递延所得税费用	34,379,282.00	40,422,136.01	(25,306,312.68)	(80,434,856.61)
合计	<u>240,511,698.11</u>	<u>305,999,560.49</u>	<u>229,080,173.40</u>	<u>193,190,431.71</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
利润总额	1,604,434,624.54	1,740,621,121.31	1,505,550,405.57	1,098,333,118.77
按25%税率计算的 所得税费用	401,108,656.14	435,155,280.33	376,387,601.39	274,583,279.69
某些公司适用不同 税率的影响	(4,690,326.36)	(12,018,852.90)	(6,947,739.11)	(3,683,109.25)
不可抵扣的税项费用	1,720,177.25	2,170,811.60	2,616,594.12	4,151,058.13
归属于合营企业和 联营企业的损益	(73,904,702.35)	(110,381,605.78)	(133,418,226.38)	(52,501,174.64)
无须纳税收入	(4,832,010.31)	(42,902,939.85)	(23,170,166.95)	(10,712,895.75)
未确认的可抵扣暂时性差 异和可抵扣亏损的影响	2,675,125.69	37,345,425.97	22,667,120.33	15,256,238.36
利用以前年度亏损	(39,894,229.44)	(5,299,246.83)	(25,565,972.04)	(33,431,978.79)
处置子公司及联营 合营公司损益	(36,814,287.71)	5,641,261.48	-	-
对以前期间所得 税的调整	(4,856,704.80)	(3,710,573.53)	16,510,962.04	(470,986.04)
合计	<u>240,511,698.11</u>	<u>305,999,560.49</u>	<u>229,080,173.40</u>	<u>193,190,431.71</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

55. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。本公司无稀释性潜在普通股。

	截至2019年6月 30日止6个月期间 元/股	2018年 元/股	2017年 元/股	2016年 元/股
基本每股收益				
持续经营	<u>0.73</u>	<u>0.73</u>	<u>0.61</u>	<u>0.45</u>

基本每股收益的具体计算如下：

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
收益归属于本公司 普通股股东的 当期净利润	<u>978,245,349.91</u>	<u>978,159,205.31</u>	<u>823,687,060.98</u>	<u>603,746,957.72</u>
股份本公司普通股 的加权平均数	<u>1,349,000,000.00</u>	<u>1,349,000,000.00</u>	<u>1,349,000,000.00</u>	<u>1,349,000,000.00</u>

56. 收到或支付其他与经营活动有关的现金

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
收到的其他与经营活动 有关的现金：				
收到往来款	1,896,800.01	24,016,501.78	20,878,644.80	87,283,409.33
收回代垫款	95,574,875.91	119,123,892.03	156,579,489.49	251,782,394.55
代收代付款	56,031,369.94	96,956,482.99	79,155,517.63	81,923,943.30
保证金	120,284,220.74	154,017,266.92	329,045,803.52	308,929,345.50
政府补助	30,394,360.35	61,752,633.75	68,847,954.93	44,035,789.52
其他	<u>25,665,454.75</u>	<u>61,638,586.54</u>	<u>72,556,299.63</u>	<u>79,882,253.97</u>
	<u>329,847,081.70</u>	<u>517,505,364.01</u>	<u>727,063,710.00</u>	<u>853,837,136.17</u>
支付的其他与经营活动 有关的现金：				
销售费用	74,219,814.60	58,586,523.03	70,781,958.95	88,427,674.01
管理费用	25,432,505.26	49,993,118.43	49,121,882.87	50,497,425.77
支付代垫款	82,043,307.93	98,612,151.95	145,652,764.36	119,777,394.50
支付往来款	3,972,772.61	20,792,781.66	33,610,693.93	204,834,593.40
保证金	83,481,542.66	109,512,493.38	258,608,420.52	317,819,235.44
代收代付款	30,762,423.33	66,591,198.23	69,729,463.79	59,834,534.56
其他	<u>22,242,797.35</u>	<u>32,774,667.81</u>	<u>43,569,080.08</u>	<u>25,646,454.64</u>
	<u>322,155,163.74</u>	<u>436,862,934.49</u>	<u>671,074,264.50</u>	<u>866,837,312.32</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

57. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
净利润	1,363,922,926.43	1,434,621,560.82	1,276,470,232.17	905,142,687.06
加：坏账损失	-	54,100.32	(2,262,729.22)	7,566,392.27
信用减值损失	(15,835.92)	-	-	-
存货跌价损失	60,825,818.74	(12,377,264.71)	(1,446,218.41)	158,880,025.70
固定资产减值损失	-	-	-	3,254,821.56
商誉减值损失	-	-	-	857,599.96
固定资产折旧	56,513,470.33	120,652,755.48	126,012,459.29	129,805,032.01
投资性房地产摊销	63,238,372.69	122,312,345.81	111,052,073.76	100,988,513.27
无形资产摊销	3,239,189.83	7,981,478.44	9,371,771.15	6,595,838.22
长期待摊费用摊销	359,956.23	587,938.95	772,408.16	1,847,162.58
非流动资产报废及 处置非流动资产 的损失/(收益)	(3,652,615.69)	(2,902,341.02)	1,109,526.85	(85,359.57)
财务费用	15,889,363.91	50,806,094.97	82,828,659.40	224,062,079.67
投资收益	(668,906,230.95)	(506,257,655.96)	(585,040,627.21)	(320,318,980.52)
公允价值变动收益	5,085,396.52	-	-	-
收回长期应收款 利得	-	(162,075,436.92)	(34,253,953.12)	-
存货的减少/(增加)	893,520,910.32	(422,249,879.71)	(159,197,679.11)	2,280,362,306.59
投资性房地产处置	9,526,326.81	951,645.08	24,779,934.63	159,266,485.38
经营性应收项目 的减少/(增加)	(171,092,639.81)	195,745,917.22	77,510,567.76	122,555,019.35
经营性应付项目 的增加/(减少)	(1,573,892,258.01)	385,421,498.18	1,481,405,545.59	(807,947,820.27)
递延所得税资产 的减少/(增加)	33,280,636.08	40,422,136.01	(25,306,312.68)	(80,434,856.61)
递延所得税负债 的增加	1,098,645.92	-	-	-
	<u>88,941,433.43</u>	<u>1,253,694,892.96</u>	<u>2,383,805,659.01</u>	<u>2,892,396,946.65</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

57. 现金流量表补充资料（续）

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

处置子公司及其他营业单位的信息

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
处置子公司及其他 营业单位的价格	1,340,171,675.00	-	7,917,500.00	137,732,985.56
处置子公司及其他 营业单位收到的 现金和现金等价物	1,340,171,675.00	-	7,917,500.00	137,732,985.56
减：处置子公司及 其他营业单位 持有的现金和 现金等价物	363,705,804.15	-	5,049,107.40	77,937,686.15
处置子公司及其他 营业单位收到 的现金净额	976,465,870.85	-	2,868,392.60	59,795,299.41

注：截至2019年6月30日止6个月期间，处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物包括：1) 收回2019年处置子公司吴中置地、和瑞房产，处置联营公司恒熠咨询、尚源房产、联鑫置业、圆融发展以及处置合营公司左岸地产的股权受让款；2) 收回2018年处置合营公司金辉新园、金辉华园和联营公司滨江地产的股权受让款。

(3) 现金及现金等价物净变动情况：

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
现金的年/期末余额	4,939,769,297.24	3,199,411,258.09	3,306,286,543.71	1,863,437,481.14
减：现金的 年/期初余额	<u>3,199,411,258.09</u>	<u>3,306,286,543.71</u>	<u>1,863,437,481.14</u>	<u>1,687,414,089.55</u>
现金及现金等价物 净增加/(减少)额	<u>1,740,358,039.15</u>	<u>(106,875,285.62)</u>	<u>1,442,849,062.57</u>	<u>176,023,391.59</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

57. 现金流量表补充资料（续）

(4) 不涉及现金的重大投资和筹资活动：

2016年度：

2016年8月，本集团将位于苏州工业园区钟南街208号的一宗土地使用权及房屋建筑物作价人民币37,366,000.00元用于投资，出资设立合营企业锐新投资，参见附注五、13。

截至2019年6月30日止6个月期间、2018年度、2017年度：无。

58. 现金和现金等价物

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
现金				
其中：库存现金	310,204.98	719,490.69	413,255.27	470,108.45
可随时用于支付的 银行存款	<u>4,939,459,092.26</u>	<u>3,198,691,767.40</u>	<u>3,305,873,288.44</u>	<u>1,862,967,372.69</u>
年/期末现金及现金 等价物余额	<u>4,939,769,297.24</u>	<u>3,199,411,258.09</u>	<u>3,306,286,543.71</u>	<u>1,863,437,481.14</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

59. 外币货币性项目

	2019年6月30日			2018年12月31日		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
货币资金						
-美元	2,474.86	6.8747	17,013.92	50,744.86	6.8632	348,272.12
-新币	87,124.83	5.0805	442,637.70	97,952.87	5.0062	490,371.66
-日元	527,805.77	0.0638	33,674.01	1,025,076.77	0.0619	63,452.25
-港币	31,979.40	0.8797	28,132.28	31,979.40	0.8762	28,020.35
-欧元	316.99	7.8170	2,477.91	316.99	7.8473	2,487.52
-英镑	146.00	8.7113	1,271.85	146.00	8.6762	1,266.73
-加元	1,375.00	5.2490	7,217.38	1,375.00	5.0381	6,927.39
-韩元	156,351.00	0.0059	922.47	296,351.00	0.0061	1,807.74
-新西兰元	68.00	4.6077	313.32	68.00	4.5954	312.49
-瑞典克朗	1,000.00	0.7413	741.30	1,000.00	0.7614	761.40
-挪威克朗	130.00	0.8077	105.00	130.00	0.7828	101.76
-马来西亚元	1,929.35	1.6593	3,201.37	1,929.35	1.6479	3,179.38
-泰铢	4,725.00	0.2234	1,055.57	4,725.00	0.2110	996.98
-台币	28,939.00	0.2220	6,424.46	28,939.00	0.2234	6,464.97
-印尼盾	1,637,200.00	0.0005	818.60	1,637,200.00	0.0005	818.60
			<u>546,007.14</u>			<u>955,241.34</u>
其他应收款						
-美元	38,405.50	6.8747	264,026.29	35.50	6.8632	243.64
-日元	2,309.94	0.0638	147.37	2,309.94	0.0619	142.99
-新币	17,837.21	5.0805	90,621.95	-	-	-
-印尼盾	1,300,000.00	0.0005	650.00	-	-	-
			<u>355,445.61</u>			<u>386.63</u>
应付账款						
-美元	4,538,126.37	6.8747	<u>31,198,257.36</u>	4,538,126.37	6.8632	<u>31,146,068.90</u>
预收账款						
-美元	44,049.00	6.8747	<u>302,823.66</u>	44,049.00	6.8632	<u>302,317.10</u>
应付职工薪酬						
-新币	1,580,848.00	5.0805	<u>8,031,498.26</u>	1,246,600.00	5.0062	<u>6,240,728.92</u>
其他应付款						
-美元	712,683.78	6.8747	4,899,487.18	712,683.78	6.8632	4,891,291.32
-新币	781,354.58	5.0805	3,969,671.94	77,146.79	5.0062	386,212.26
-港币	48,088.48	0.8797	42,303.44	48,088.48	0.8762	42,135.13
			<u>8,911,462.56</u>			<u>5,319,638.71</u>
其他流动负债						
-美元	48,000.00	6.8747	<u>329,985.60</u>	-	-	-

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

59. 外币货币性项目（续）

	2017年12月31日			2016年12月31日		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
货币资金						
-美元	2,855.50	6.5342	18,658.41	1,575.01	6.9370	10,925.84
-新币	96,979.62	4.8831	473,561.18	10,031.21	4.7995	48,144.79
-日元	483,494.65	0.0579	27,994.34	483,563.76	0.0596	28,820.40
-港币	31,979.40	0.8359	26,731.58	30,974.75	0.8945	27,706.91
-欧元	316.99	7.8023	2,473.25	316.99	7.3068	2,316.18
-英镑	146.00	8.7792	1,281.76	146.00	8.5094	1,242.37
-加元	1,375.00	5.2009	7,151.24	1,375.00	5.1406	7,068.33
-韩元	373,932.79	0.0061	2,280.99	370,605.17	0.0058	2,149.51
-新西兰元	68.00	4.6327	315.02	68.00	4.8308	328.49
-瑞典克朗	1,000.00	0.7921	792.10	1,000.00	0.7624	762.40
-挪威克朗	130.00	0.7921	102.97	130.00	0.8047	104.61
-马来西亚元	464.32	1.6071	746.21	2,481.40	1.5527	3,852.87
-泰铢	587.43	0.1998	117.37	4,725.37	0.1939	916.25
-台币	25,194.00	0.2199	5,540.16	7,562.67	0.2143	1,620.68
-印尼盾	1,633,920.00	0.0005	816.96	1,637,200.00	0.0005	818.60
			<u>568,563.54</u>			<u>136,778.23</u>
其他应收款						
-美元	150,035.50	6.5342	980,361.96	35.50	6.9370	246.26
-日元	2,309.94	0.0579	133.75	2,309.60	0.0596	137.65
-新币	-	-	-	22,589.23	4.7995	108,417.01
			<u>980,495.71</u>			<u>108,800.92</u>
应付账款						
-美元	4,538,126.37	6.5342	<u>29,653,025.33</u>	4,538,126.37	6.9370	<u>31,480,982.63</u>
预收账款						
-美元	44,049.00	6.5342	<u>287,824.98</u>	44,049.00	6.9370	<u>305,567.91</u>
应付职工薪酬						
-新币	612,713.00	4.8831	<u>2,991,938.85</u>	1,023,627.94	4.7995	<u>4,912,902.30</u>
其他应付款						
-美元	712,683.78	6.5342	4,656,818.36	712,683.78	6.9370	4,943,887.38
-新币	586,726.59	4.8831	2,865,044.61	462,148.45	4.7995	2,218,081.49
-港币	48,088.48	0.8359	<u>40,197.16</u>	48,088.48	0.8945	<u>43,015.15</u>
			<u>7,562,060.13</u>			<u>7,204,984.02</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

六、 合并范围的变动

1. 处置子公司

	注册地	业务性质	本集团合计持股比例	本集团合计享有的表决权比例	不再成为子公司原因
吴中置地和瑞房产	苏州	房地产业	100.0%	100.0%/-	注1
苏通市政	常熟	房地产业	51.0%	51.0%/-	注2
市政工程	南通	市政服务	65.0%	65.0%/-	注3
	苏州	市政服务	100.0%	100.0%/-	注4

注1：本集团子公司中新置地与苏州恒珏于2019年6月6日签订产权转让合同，将其持有的吴中置地100%股权转让给苏州恒珏，转让价格为评估价人民币32,589.87万元。该股权转让已于2019年6月12日完成股权交割及工商变更手续，苏州恒珏于2019年6月14日付清全部转让款，故自2019年6月12日起，本集团不再将吴中置地纳入合并范围。吴中置地的相关财务信息列示如下：

	2019年6月12日	2018年12月31日
	账面价值	账面价值
流动资产	445,807,250.58	425,952,778.48
非流动资产	171,911.79	230,475.34
流动负债	(286,680,111.81)	(261,910,327.86)
	<u>159,299,050.56</u>	<u>164,272,925.96</u>
少数股东权益	-	-
剩余股权的公允价值	-	-
处置收益	<u>166,599,649.44</u>	
处置对价	<u>325,898,700.00</u>	
		2019年1月1日至6月12日期间
营业收入		-
营业成本		-
净亏损		<u>(4,973,875.40)</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

六、 合并范围的变动（续）

1. 处置子公司（续）

注2：本集团子公司中新置地与苏州万科于2019年6月6日签订产权转让合同，将其持有的和瑞房产51%股权转让给苏州万科，转让价格为评估价人民币2,196.56万元。该股权转让已于2019年6月14日完成股权交割及工商变更手续，苏州万科于2019年6月14日付清全部转让款，故自2019年6月14日起，本集团不再将和瑞房产纳入合并范围。和瑞房产的相关财务信息列示如下：

	2019年6月14日	2018年12月31日
	账面价值	账面价值
流动资产	1,445,586,031.46	1,108,538,721.54
非流动资产	12,879,521.32	9,442,788.89
流动负债	(1,473,987,648.69)	(1,126,398,781.87)
	<u>(15,522,095.91)</u>	<u>(8,417,271.44)</u>
少数股东权益	<u>(7,605,827.00)</u>	
剩余股权的公允价值	<u>-</u>	
未实现内部损益	<u>(18,732,758.15)</u>	
处置收益	<u>48,614,627.06</u>	
处置对价	<u>21,965,600.00</u>	
		2019年1月1日 至6月14日期间
营业收入		-
营业成本		-
净亏损		<u>(7,104,824.47)</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

六、 合并范围的变动（续）

1. 处置子公司（续）

注3：本集团子公司中新公用与百臻建设于2017年4月18日签订产权转让合同，中新公用将持有的苏通市政65%股权转让给百臻建设，转让对价为人民币7,917,500.00元。百臻建设已付清所涉全部转让款且于2017年5月5日由产权交易所当日出具成交确认书，故自2017年5月5日起，本集团不再将苏通市政纳入合并范围。苏通市政的相关财务信息列示如下：

	2017年5月5日 账面价值	2016年12月31日 账面价值
流动资产	39,474,639.28	47,385,003.70
非流动资产	9,654,887.46	11,197,669.67
流动负债	(41,890,749.12)	(50,850,113.85)
	<u>7,238,777.62</u>	<u>7,732,559.52</u>
少数股东权益	<u>2,533,572.17</u>	
剩余股权的公允价值	<u>-</u>	
处置收益	<u>3,212,294.55</u>	
处置对价	<u>7,917,500.00</u>	
		2017年1月1日 至5月5日期间
营业收入		5,436,820.56
营业成本		6,388,605.95
净亏损		<u>(493,781.90)</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

六、 合并范围的变动（续）

1. 处置子公司（续）

注4：本集团子公司中新公用与中车工程于2016年8月11日签订产权转让合同，中新公用将其持有的市政工程100%股权转让给中车工程，转让对价为人民币137,732,985.56元。中车工程已于2016年8月17日付清所涉全部转让款且由产权交易所当日出具成交确认书，故自2016年8月17日起，本集团不再将市政工程纳入合并范围。市政工程的相关财务信息列示如下：

	2016年8月17日	2015年12月31日
	账面价值	账面价值
流动资产	237,041,439.11	350,815,564.09
非流动资产	16,977,096.83	58,065,518.18
流动负债	(167,445,529.74)	(291,194,288.81)
	<u>86,573,006.20</u>	<u>117,686,793.46</u>
少数股东权益	-	-
剩余股权的公允价值	-	-
处置收益	<u>51,159,979.36</u>	
处置对价	<u>137,732,985.56</u>	
		2016年1月1日 至8月17日期间
营业收入		57,177,977.33
营业成本		57,068,094.59
净亏损		<u>(9,586,589.87)</u>

2. 注销子公司

本集团之子公司中新乐余于2018年4月3日经张家港市市场监督管理局核准完成注销，注销日为2018年4月3日，中新乐余于注销日的账面净资产为人民币16,159,265.95元。

本集团之子公司苏宿市政于2018年10月11日经宿迁市工商行政管理局核准完成注销，注销日为2018年10月11日，苏宿市政于注销日的账面净资产为人民币18,753,813.33元。

本集团之子公司华园恒升于2018年12月17日经苏州工业园区市场监督管理局核准完成注销，注销日为2018年12月17日，华园恒升于注销日的账面净资产为人民币55,186,094.04元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

六、 合并范围的变动（续）

2. 注销子公司（续）

本集团之子公司华园东方于2018年12月18日经苏州工业园区市场监督管理局核准完成注销，注销日为2018年12月18日，华园东方于注销日的账面净资产为人民币3,075,531.42元。

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

于2019年6月30日，本公司子公司的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 万元	持股比例(%)	
					直接	间接
<u>通过设立或投资等方式取得的子公司</u>						
中新置地	苏州	苏州	房地产业	120,000	88.83	-
和乔物业	苏州	苏州	物业管理	531	-	75.00
中新教服	苏州	苏州	咨询服务	500	90.00	10.00
和顺商业	苏州	苏州	流通业	25,000	-	100.00
张家港中新	张家港	张家港	工程管理	3,000	-	90.00
中新宿迁	宿迁	宿迁	土地开发	1,000	100.00	-
中法环境	苏州	苏州	市政服务	15,200	-	51.00
中新苏通	南通	南通	土地开发	50,000	51.00	-
中新环技	苏州	苏州	市政服务	18,500	-	51.00
吴江中新	吴江	吴江	工程管理	3,000	-	100.00
和合酒店	苏州	苏州	酒店管理	500	-	100.00
中新苏滁	滁州	滁州	土地开发	80,000	56.00	-
中新海虞	常熟	常熟	土地开发	30,000	70.00	-
华之相	苏州	苏州	工程管理	5,000	-	95.00
中新凤凰	张家港	张家港	土地开发	12,000	80.00	-
木渎置地	苏州	苏州	房地产业	3,000	-	60.00
太湖中法	苏州	苏州	市政服务	4,000	-	51.00
中新苏伊士	苏州	苏州	市政服务	11,700	-	51.00
中新曜昂	苏州	苏州	环境修复	2,000	-	51.00
苏滁配套	滁州	滁州	房屋租赁	21,000	-	70.00
中新嘉善	嘉善	嘉善	土地开发	196,000	51.00	-
<u>非同一控制下企业合并取得的子公司</u>						
中新公用(注1)	苏州	苏州	公用服务	121,000	50.00	-
中新能源	苏州	苏州	市政服务	7,111	-	56.25
中新华园	苏州	苏州	环保科技	20,000	-	100.00
东吴热电	苏州	苏州	市政服务	15,278	-	51.88
东吴销售	苏州	苏州	市政服务	50	-	100.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

于2019年6月30日，本公司子公司的情况如下：（续）

注1：根据中新公用2008年4月18日章程修正案，其少数股东苏州工业园区经济发展公司持有的1%股权的表决权由本集团代为行使。

子公司注册资本报告期内发生变化的详情如下：

单位：人民币万元

名称	2016年度 年初余额	2016年度 增加	2017年度 增加	2018年度 增加/(减少)	截至2019年 6月30日止 6个月期间	2019年 6月30日 期末余额
木渎置地	33,333	-	-	(30,333)	-	3,000
中新宿迁	20,000	-	-	(19,000)	-	1,000
华之相	10,000	-	-	-	(5,000)	5,000
太湖中法(注1)	-	4,000	-	-	-	4,000
中新苏伊士(注2)	-	-	7,459	4,241	-	11,700
和瑞房产(注2)	-	-	2,000	-	(2,000)	-
中新曦昂(注3)	-	-	-	2,000	-	2,000
苏滁配套(注3)	-	-	-	8,000	13,000	21,000
中新嘉善(注3)	-	-	-	196,000	-	196,000

注1：该子公司系2016年新设成立。

注2：该等子公司系2017年新设成立，其中本集团子公司中新置地与苏州万科于2019年6月6日签订产权转让合同，出售其持有的和瑞房产51%股权，处置对价为人民币2,196.56万元。2019年6月14日股权转让完成，集团丧失对和瑞房产的控制权，故自2019年6月14日起，本集团不再将和瑞房产纳入合并范围，详见附注六、1。

注3：该等子公司系2018年新设成立。

存在重要少数股东权益的子公司如下：

截至2019年6月30日止6个月期间

	少数股东 持股比例	会计政策 变更	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	期末累计 少数股东权益
中新公用	50%	40,161,445.52	54,945,549.57	-	1,646,738,483.87
中新苏滁	44%	-	66,416,528.60	89,520,184.17	442,392,023.85

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

存在重要少数股东权益的子公司如下：（续）

2018年

	少数股东 持股比例	其他(附注 五、35)	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
中新公用	50%	180,318.56	233,110,753.14	201,144,532.06	1,551,631,488.78
中新苏滁	44%	-	99,466,871.30	70,589,815.23	465,495,679.42

2017年

	少数股东 持股比例	购买少数 股东权益	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
中新公用	50%	-	287,349,331.53	108,837,312.86	1,519,484,949.12
中新苏滁	44%	-	78,433,128.04	19,086,804.74	436,618,623.35

2016年

	少数股东 持股比例	购买少数 股东权益	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
中新公用	50%	(985,462.14)	198,546,641.05	66,659,014.69	1,340,972,930.45
中新苏滁	44%	-	21,207,560.82	28,092,030.90	377,272,300.05

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵消前的金额：

	中新苏滁	中新公用
截至2019年6月30日止6个月期间		
流动资产	2,083,916,843.03	1,677,208,369.29
非流动资产	5,567,670.78	2,749,971,957.36
资产合计	2,089,484,513.81	4,427,180,326.65
流动负债	939,881,429.27	381,922,680.61
非流动负债	144,166,666.70	290,865,826.33
负债合计	1,084,048,095.97	672,788,506.94
营业收入	306,617,941.27	357,887,417.73
净利润	150,946,655.92	135,082,613.84
综合收益总额	150,946,655.92	135,082,613.84
经营活动产生的现金流量净额	304,051,430.59	82,511,044.01

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵消前的金额：（续）

	中新苏滁	中新公用
2018年		
流动资产	2,050,608,799.20	1,695,063,971.31
非流动资产	<u>5,826,316.25</u>	<u>2,524,262,824.41</u>
资产合计	<u>2,056,435,115.45</u>	<u>4,219,326,795.72</u>
流动负债	783,490,389.47	448,594,182.26
非流动负债	<u>215,000,000.03</u>	<u>206,273,283.84</u>
负债合计	<u>998,490,389.50</u>	<u>654,867,466.10</u>
营业收入	423,005,364.69	617,697,665.89
净利润	226,061,071.14	516,253,862.49
综合收益总额	<u>226,061,071.14</u>	<u>516,253,862.49</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>314,638,536.30</u>	<u>299,901,640.30</u>
2017年		
流动资产	1,960,427,692.78	1,483,702,805.90
非流动资产	<u>2,398,166.90</u>	<u>3,273,266,571.13</u>
资产合计	<u>1,962,825,859.68</u>	<u>4,756,969,377.03</u>
流动负债	642,177,473.27	1,209,157,249.87
非流动负债	<u>328,333,333.35</u>	<u>108,726,459.28</u>
负债合计	<u>970,510,806.62</u>	<u>1,317,883,709.15</u>
营业收入	301,095,863.09	509,247,953.76
净利润	178,257,109.18	621,034,623.30
综合收益总额	<u>178,257,109.18</u>	<u>621,034,623.30</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>287,010,726.78</u>	<u>528,277,463.37</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵消前的金额：（续）

	中新苏滁	中新公用
2016年		
流动资产	1,744,254,491.63	1,506,035,286.64
非流动资产	<u>1,007,680.66</u>	<u>3,531,340,374.75</u>
资产合计	<u>1,745,262,172.29</u>	<u>5,037,375,661.39</u>
流动负债	405,825,126.72	1,826,934,269.63
非流动负债	<u>482,000,000.01</u>	<u>150,828,035.85</u>
负债合计	<u>887,825,126.73</u>	<u>1,977,762,305.48</u>
营业收入	50,795,398.56	968,401,488.81
净利润	48,199,001.87	445,494,955.26
综合收益总额	<u>48,199,001.87</u>	<u>445,494,955.26</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(155,937,230.79)</u>	<u>500,106,842.03</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益

截至2019年6月30日，本集团之合营企业和联营企业的基本信息如下：

	会计处理	主要		业务性质	注册资本 万元	持股比例(%)	
		经营地	注册地			直接	间接
<b>合营企业</b>							
港华燃气	权益法	苏州	苏州	燃气销售	20,000	-	45.00
清源水务	权益法	苏州	苏州	自来水销售	120,000	-	50.00
扬州中法	权益法	扬州	扬州	环保技术研发	6,000	-	42.50
万科中新	权益法	苏州	苏州	房地产开发	200,000	-	42.00
锐新投资	权益法	苏州	苏州	教育产业投资	10,676	35.00	-
道华管理(注1)	权益法	苏州	苏州	企业管理咨询	500	35.00	-
中新华智(注1)	权益法	苏州	苏州	照明灯源设计	2,000	-	40.00
中新智业(注1)	权益法	苏州	苏州	新能源咨询	2,000	-	30.00
华衍环境(注1)	权益法	苏州	苏州	环保管理咨询	7,500	-	45.00
中新春兴(注2)	权益法	苏州	苏州	新能源电力工程	10,000	-	34.00
天津中新(注4/注7)	权益法	天津	天津	房屋租赁	1,000	-	40.00
<b>联营企业</b>							
蓝天热电	权益法	苏州	苏州	电站经营	53,000	-	30.00
清城环境	权益法	苏州	苏州	环境治理技术	1,160	-	34.48
东吴中新	权益法	新加坡	新加坡	非银金融	1,000万新币	25.00	-
轨新置地(注3/注8)	权益法	苏州	苏州	房地产开发	70,000	-	20.00
中新协鑫(注3)	权益法	苏州	苏州	能源技术开发	8,000	-	45.00
中新兴富(注5/注9)	权益法	苏州	苏州	非证券股权投资	90,000	20.00	-
苏银发展(注6)	权益法	银川	银川	招商代理	10,000	40.00	-

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

注1：该等合营公司系2016年新设成立。

注2：2017年4月6日，春兴新能源电力(苏州)有限公司股东会作出决议，引入新股东中新公用，并将注册资本由人民币5,000万元增加至人民币10,000万元，其中，中新公用认缴出资人民币3,400万元，占注册资本比例为34%。2017年5月8日，春兴新能源电力(苏州)有限公司股东会作出决议，公司名称变更为“中新春兴新能源电力(苏州)有限公司”。2017年6月21日，中新春兴办理完毕工商变更手续。根据公司章程按实缴比例决定表决权，2017年7月3日，中新公用实际出资人民币1,700万元，拥有中新春兴34%表决权。2018年4月13日，中新春兴各股东同比例增资，中新公用增资人民币1,700万元，仍拥有中新春兴34%表决权。

注3：该等联营公司系2017年新设成立。

注4：该等合营公司系2018年新设成立。

注5：该联营公司系2018年新设成立。

注6：该联营公司系截至2019年6月30日止6个月期间内新设成立。

注7：截至2019年6月30日止6个月期间，天津中新各股东依据公司章程约定继续履行同比例出资义务，本集团之子公司中新置地实际出资人民币200万元。

注8：轨新置地经2018年12月26日股东会决议决定增加注册资本，将其注册资本由原来50,000万人民币变更为70,000万人民币，变更后原股东苏州轨道交通资产有限公司出资额由40,000万人民币增加至56,000万人民币，仍占注册资本的80%，本集团之子公司中新置地出资额由10,000万人民币增加至14,000万人民币，仍占注册资本的20%。

注9：截至2019年6月30日止6个月期间，中新兴富各股东依据公司章程约定继续履行同比例出资义务，本集团实际出资人民币3,783.67万元。

本集团的重要合营企业港华燃气和清源水务从事公用事业服务，万科中新、金辉华园从事房地产开发，均采用权益法核算，该等投资对本集团活动具有战略性意义。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了万科中新、金辉华园、港华燃气和清源水务的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	万科中新	港华燃气	清源水务
截至2019年6月30日止6个月期间			
流动资产	3,680,684,548.39	251,263,884.09	653,326,508.13
非流动资产	<u>101,112,296.53</u>	<u>1,057,654,940.58</u>	<u>3,668,530,236.91</u>
资产合计	<u>3,781,796,844.92</u>	<u>1,308,918,824.67</u>	<u>4,321,856,745.04</u>
流动负债	1,345,648,248.50	765,824,868.61	2,756,127,310.89
非流动负债	<u>-</u>	<u>211,599.74</u>	<u>25,826,819.34</u>
负债合计	<u>1,345,648,248.50</u>	<u>766,036,468.35</u>	<u>2,781,954,130.23</u>
净资产合计	<u>2,436,148,596.42</u>	<u>542,882,356.32</u>	<u>1,539,902,614.81</u>
按持股比例享有 的净资产份额	1,023,182,410.49	244,297,060.34	769,951,307.41
调整事项	<u>-</u>	<u>(2,874,845.06)</u>	<u>(36,505,127.25)</u>
投资的账面价值	<u>1,023,182,410.49</u>	<u>241,422,215.28</u>	<u>733,446,180.16</u>
营业收入	2,277,601,073.14	726,126,277.13	345,194,997.38
财务费用—利息收入	2,457,672.48	214,707.13	118,640.99
财务费用—利息费用	39,611.35	5,695,898.68	3,627,899.97
所得税费用	183,193,190.05	17,499,116.25	20,953,114.07
净利润	550,439,141.12	55,356,148.67	73,283,071.09
综合收益总额	550,439,141.12	55,356,148.67	73,283,071.09
收到的股利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	万科中新	港华燃气	清源水务
2018年			
流动资产	6,192,463,165.17	210,673,357.12	502,225,678.57
非流动资产	35,445,836.46	1,090,522,678.89	3,574,143,802.19
资产合计	6,227,909,001.63	1,301,196,036.01	4,076,369,480.76
流动负债	3,384,966,089.81	813,388,667.62	2,517,437,455.04
非流动负债	-	54,761.64	-
负债合计	3,384,966,089.81	813,443,429.26	2,517,437,455.04
净资产合计	2,842,942,911.82	487,752,606.75	1,558,932,025.72
按持股比例享有 的净资产份额	1,194,036,022.96	219,488,673.04	779,466,012.86
调整事项	-	(3,007,697.40)	(37,167,954.34)
投资的账面价值	1,194,036,022.96	216,480,975.64	742,298,058.52
营业收入	2,736,183,614.62	1,159,911,035.44	706,569,217.31
财务费用—利息收入	13,967,404.81	229,682.85	464,742.36
财务费用—利息费用	65,211.68	7,385,892.80	4,856,541.46
所得税费用	227,925,295.12	40,211,974.52	91,661,962.53
净利润	683,571,435.65	118,000,049.16	169,246,376.29
综合收益总额	683,571,435.65	118,000,049.16	169,246,376.29
收到的股利	-	53,100,022.12	43,985,036.35

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	万科中新	金辉华园
2017年		
流动资产	7,337,042,018.48	1,640,289,948.11
非流动资产	<u>73,445,004.27</u>	<u>1,922,356.81</u>
资产合计	<u>7,410,487,022.75</u>	<u>1,642,212,304.92</u>
流动负债	<u>5,251,115,546.59</u>	<u>485,733,384.32</u>
负债合计	<u>5,251,115,546.59</u>	<u>485,733,384.32</u>
净资产合计	<u>2,159,371,476.16</u>	<u>1,156,478,920.60</u>
按持股比例享有的净资产份额	906,936,019.99	346,943,676.18
调整事项	-	-
投资的账面价值	<u>906,936,019.99</u>	<u>346,943,676.18</u>
营业收入	930,730,232.23	2,102,776,554.13
财务费用—利息收入	4,839,392.00	743,304.06
财务费用—利息费用	139,022.36	-
所得税费用	64,834,133.86	163,818,561.75
净利润	193,924,437.41	489,685,318.49
综合收益总额	193,924,437.41	489,685,318.49
收到的股利	<u>-</u>	<u>-</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	港华燃气	清源水务
2017年		
流动资产	132,381,908.05	593,526,494.13
非流动资产	<u>1,085,280,938.75</u>	<u>3,495,413,781.76</u>
资产合计	<u>1,217,662,846.80</u>	<u>4,088,940,275.89</u>
流动负债	<u>730,005,038.78</u>	<u>2,214,284,553.77</u>
负债合计	<u>730,005,038.78</u>	<u>2,214,284,553.77</u>
净资产合计	<u>487,657,808.02</u>	<u>1,874,655,722.12</u>
按持股比例享有的净资产份额	219,446,013.61	937,327,861.06
调整事项	<u>(2,932,494.63)</u>	<u>(38,319,067.17)</u>
投资的账面价值	<u>216,513,518.98</u>	<u>899,008,793.89</u>
营业收入	1,101,186,465.23	770,669,426.62
财务费用—利息收入	740,875.80	458,697.06
财务费用—利息费用	9,525,130.05	9,831,241.55
所得税费用	43,161,508.07	68,644,832.09
净利润	125,090,551.96	128,848,556.53
综合收益总额	125,090,551.96	128,848,556.53
收到的股利	<u>49,847,575.87</u>	<u>36,261,102.18</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	万科中新	金辉华园
2016年		
流动资产	4,731,488,441.11	2,863,358,150.45
非流动资产	<u>11,601,126.19</u>	<u>16,267,051.04</u>
资产合计	<u>4,743,089,567.30</u>	<u>2,879,625,201.49</u>
流动负债	2,777,642,528.55	1,766,831,599.38
非流动负债	<u>-</u>	<u>446,000,000.00</u>
负债合计	<u>2,777,642,528.55</u>	<u>2,212,831,599.38</u>
净资产合计	<u>1,965,447,038.75</u>	<u>666,793,602.11</u>
按持股比例享有的净资产份额	825,487,756.27	200,038,080.63
调整事项	<u>-</u>	<u>-</u>
投资的账面价值	<u>825,487,756.27</u>	<u>200,038,080.63</u>
营业收入	-	-
财务费用—利息收入	1,500,848.06	572,206.02
财务费用—利息费用	211,271.41	-
所得税费用	(9,532,207.41)	(4,884,105.21)
净利润	(28,853,798.38)	(17,038,817.96)
综合收益总额	(28,853,798.38)	(17,038,817.96)
收到的股利	<u>-</u>	<u>-</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	港华燃气	清源水务
2016年		
流动资产	117,080,504.26	421,496,213.55
非流动资产	<u>1,060,000,411.52</u>	<u>3,522,806,624.91</u>
资产合计	<u>1,177,080,915.78</u>	<u>3,944,302,838.46</u>
流动负债	<u>705,541,268.90</u>	<u>2,125,973,468.51</u>
负债合计	<u>705,541,268.90</u>	<u>2,125,973,468.51</u>
净资产合计	<u>471,539,646.88</u>	<u>1,818,329,369.95</u>
按持股比例享有的净资产份额	212,192,841.10	909,164,684.98
调整事项	<u>(2,173,204.69)</u>	<u>(39,526,046.95)</u>
投资的账面价值	<u>210,019,636.41</u>	<u>869,638,638.03</u>
营业收入	1,106,132,241.40	693,284,940.51
财务费用—利息收入	511,221.18	397,252.21
财务费用—利息费用	7,550,034.61	1,768,809.98
所得税费用	42,051,904.35	50,079,487.70
净利润	127,979,174.00	137,249,259.19
综合收益总额	127,979,174.00	137,249,259.19
收到的股利	<u>55,689,823.42</u>	<u>38,272,764.08</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
<b>合营企业</b>				
投资账面价值合计	126,514,501.76	213,121,396.98	291,406,022.15	448,998,223.41
下列各项按持股比例 计算的合计数				
净利润	<u>(2,790,179.38)</u>	<u>(16,195,455.44)</u>	<u>136,362,226.74</u>	<u>42,411,403.19</u>
综合收益/(亏损)总额	<u>(2,790,179.38)</u>	<u>(16,195,455.44)</u>	<u>136,362,226.74</u>	<u>42,411,403.19</u>
<b>联营企业</b>				
投资账面价值合计	2,586,333,789.70	1,092,711,766.69	905,854,562.90	805,036,464.22
下列各项按持股比例 计算的合计数				
净利润	4,815,731.58	31,459,998.06	46,844,351.23	63,502,017.24
其他综合收益	<u>192,026.07</u>	<u>(161,755.21)</u>	<u>320,860.56</u>	<u>349,793.48</u>
综合收益总额	<u>5,007,757.65</u>	<u>31,298,242.85</u>	<u>47,165,211.79</u>	<u>63,851,810.72</u>

八、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	对本公司 持股比例		对本公司 表决权比例	注册资本
			直接	间接		
园区股份	苏州市	实业投资等	52%	-	52%	1.3亿美元

本公司的最终控制方为园区国控。

2. 子公司

本集团所属的子公司详见附注七、1。

3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注七、2。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方

关联方名称	关联方关系
苏州新加坡国际学校（“国际学校”）	本公司为唯一举办者及本公司财务总监
苏州三星电子液晶显示科技有限公司 （“苏州三星电子”）	董事、董事会秘书担任董事的非营利机构 园区国控原董事长、原总裁、董事及 园区股份董事担任副董事长 担任董事的其他企业
张家港新加坡外国语学校（“张家港国际学校”）	子公司为唯一举办者的非营利机构
苏州工业园区康乐斯顿外国语学校（“康乐斯顿”）	子公司为唯一举办者的非营利机构
苏州工业园区海归子女学校（“海归子女学校”）	本公司原副总裁担任董事的非营利机构
江苏银行股份有限公司（“江苏银行”）(注2)	园区股份原副董事长、原监事 担任董事的其他企业
东吴证券股份有限公司（“东吴证券”）	园区股份董事、监事、原监事 担任董事的其他企业
苏州银行股份有限公司（“苏州银行”）	园区股份董事担任董事及 园区国控原董事担任董事的其他企业
苏州得尔达国际物流有限公司（“得尔达物流”）	园区国控子公司及园区股份财务总监 任职副董事长的其他企业
中新苏州工业园区市政物业管理有限公司 （“市政物业”）(注1)	受园区国控控制的企业
港华投资有限公司（“港华投资”）	持有本公司5%以上股份及本公司 董事担任董事、总经理的企业
中衡设计集团股份有限公司（“中衡设计”）	本公司独立董事担任独立董事的其他企业
苏州工业园区城市重建有限公司（“城市重建”）	园区股份监事担任原董事及 园区国控董事担任董事的其他企业
赵志松	本公司董事长及总裁
唐筱卫	本公司董事及董事会秘书
林敬文	本公司原副总裁
詹宇	本公司副总裁
尹健	本公司副总裁
龚菊平	本公司财务总监
彭彬	本公司职工代表监事
苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司 （“金鸡湖发展”）	本公司董事、董事会秘书的配偶 曾担任副总裁的其他企业

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 其他关联方（续）

注1：于2016年2月29日，市政物业办理完毕注销登记手续。至此市政物业不再是本集团的关联方。

注2：于2015年6月26日，园区股份2014年度股东大会通过《关于选举董事、监事的决议》，在江苏银行担任董事的姜凯不再担任园区股份副董事长，在江苏银行担任董事的袁维静不再担任园区股份监事。根据上交所股票上市规则第10.1.6条的规定，在此之后的12个月内，江苏银行仍视同为本集团关联方。自2016年6月25日起，江苏银行不再为本集团的关联方。

5. 关联交易定价方式及决策程序

本集团提供给关联方的市政工程服务及教育咨询服务、向关联方收取的租金、管理费及委派人员收入，从关联方接受的污泥处理劳务、工程服务、采购设计及向关联方销售开发完工的房产和销售投资性房地产等交易之计价均根据双方协议并参考市场价作为定价基础。除本集团向金辉新园、金辉华园、恒熠咨询以及万科中新借入的无息资金拆借系按股权比例同比借入以及本集团向国际学校借入的部分资金拆借外，本集团向关联方借入款项的交易利率，均系根据双方协议并参考银行同期利率作为定价基础。除本集团向恒熠咨询、联鑫置业的借出的无息资金拆借系按股权比例同比借出外，本集团向关联方借出款项的交易利率，均系根据双方协议并参考银行同期利率作为定价基础。

6. 本集团与关联方之主要交易

(1) 利息支出及收入

利息支出

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
国际学校	2,043,412.50	3,719,250.00	3,800,752.37	2,685,541.68
园区国控	-	-	3,420,791.66	23,337,152.76
东吴证券	-	-	-	12,197,500.00
江苏银行	-	-	-	3,392,790.63
合计	<u>2,043,412.50</u>	<u>3,719,250.00</u>	<u>7,221,544.03</u>	<u>41,612,985.07</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(1) 利息支出及收入（续）

利息收入

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
左岸地产	6,610,596.57	7,956,392.81	-	-
尚源房产	1,571,891.68	9,866,868.82	-	-
中新华智	41,265.74	3,191.82	-	-
苏州银行	21,340.87	37,154.84	65,076.59	105,762.11
万科中新	-	-	-	428,023.58
江苏银行	-	-	-	282,136.10
合计	<u>8,245,094.86</u>	<u>17,863,608.29</u>	<u>65,076.59</u>	<u>815,921.79</u>

(2) 委托贷款

截至2019年6月30日止6个月期间，本集团未向关联方借入委托贷款（2018年度：无，2017年度：无）。

2016年

	注释	借入金额	起始日	到期日
园区国控	注1	80,000,000.00	7/13/2016	7/12/2017
园区国控	注2	70,000,000.00	7/6/2016	7/5/2017
金辉新园	注3	<u>156,800,000.00</u>	1/7/2016	5/24/2018
合计		<u>306,800,000.00</u>		

注1：2016年度，园区国控委托中国建设银行向本集团出借金额为人民币80,000,000.00元，年利率为4.85%的短期借款，截至2017年12月31日，该笔借款已全部偿还（2016年12月31日：人民币80,000,000.00元）。

注2：2016年度，园区国控委托招商银行向本集团出借金额为人民币70,000,000.00元，年利率为4.85%的短期借款，截至2017年12月31日，该笔借款已全部偿还（2016年12月31日：人民币70,000,000.00元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(2) 委托贷款（续）

注3：2016年度，金辉新园委托上海浦东发展银行向本集团出借金额为人民币156,800,000.00元的无息借款，截至2018年12月31日，该笔借款已全部偿还（2017年12月31日：人民币156,800,000.00元，2016年12月31日：人民币156,800,000.00元）。根据本集团对金辉新园的经营协议，在金辉新园需要使用资金时，本集团应及时按需向金辉新园归还借款，不受原借款期限限制，故该等借款作为短期借款予以披露。

(3) 资金拆入

截至2019年6月30日止6个月期间

	注释	借入金额	起始日	到期日
国际学校	注1	10,000,000.00	1/4/2019	1/3/2020
国际学校	注1	5,000,000.00	1/7/2019	1/6/2020
国际学校	注1	10,000,000.00	1/31/2019	1/30/2020
国际学校	注1	10,000,000.00	5/29/2019	5/28/2020
国际学校	注1	18,000,000.00	6/6/2019	6/5/2020
国际学校	注1	25,000,000.00	6/18/2019	6/17/2020
国际学校	注2	2,000,000.00	1/31/2019	无固定期限
国际学校	注2	<u>3,619,500.00</u>	6/30/2019	无固定期限
合计		<u>83,619,500.00</u>		

注1：截至2019年6月30日止6个月期间，国际学校向本集团出借金额为人民币78,000,000.00元，年利率为3.915%的资金拆借，截至2019年6月30日，账面余额为人民币78,000,000.00元。

注2：截至2019年6月30日止6个月期间，国际学校向本集团出借金额为人民币5,619,500.00元的无息资金拆借，截至2019年6月30日，账面余额为人民币5,619,500.00元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(3) 资金拆入（续）

2018年

	注释	借入金额	起始日	到期日
金辉新园	注1	49,000,000.00	1/12/2018	12/28/2018
金辉新园	注1	24,500,000.00	3/20/2018	12/28/2018
金辉新园	注1	34,300,000.00	11/20/2018	12/28/2018
国际学校	注2	15,000,000.00	6/8/2018	6/7/2020
国际学校	注2	15,000,000.00	6/14/2018	6/13/2020
国际学校	注2	10,000,000.00	6/15/2018	6/14/2020
国际学校	注2	10,000,000.00	6/25/2018	6/24/2020
国际学校	注3	4,000,000.00	6/26/2018	10/11/2018
国际学校	注3	2,000,000.00	7/12/2018	10/11/2018
恒熠咨询	注4	<u>6,012,000.00</u>	2/6/2018	6/14/2019
合计		<u>169,812,000.00</u>		

注1： 2018年度，金辉新园向本集团出借金额为人民币107,800,000.00元的无息资金拆借，截至2018年12月31日，该笔借款已全部偿还。

注2： 2018年度，国际学校向本集团出借金额为人民币50,000,000.00元，年利率为3.915%的资金拆借，截至2019年6月30日，账面余额为人民币50,000,000.00元（2018年12月31日：人民币50,000,000.00元）。

注3： 2018年度，国际学校向本集团出借金额为人民币6,000,000.00元的无息资金拆借，截至2018年12月31日，该笔借款已全部偿还。

注4： 2018年度，恒熠咨询向本集团出借金额为人民币6,012,000.00元的无息资金拆借，截至2019年6月30日，该笔借款已全部偿还（2018年12月31日：人民币6,012,000.00元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(3) 资金拆入（续）

2017年

	注释	借入金额	起始日	到期日
金辉新园	注1	29,400,000.00	12/18/2017	无固定期限
金辉华园	注2	45,000,000.00	4/14/2017	无固定期限
金辉华园	注2	30,000,000.00	6/8/2017	无固定期限
金辉华园	注2	21,000,000.00	12/18/2017	无固定期限
国际学校	注3	5,000,000.00	6/16/2017	3/15/2019
国际学校	注3	5,000,000.00	6/16/2017	4/14/2019
国际学校	注3	5,000,000.00	7/10/2017	4/14/2019
国际学校	注3	15,000,000.00	7/10/2017	7/9/2019
万科中新	注4	168,000,000.00	9/27/2017	无固定期限
万科中新	注4	168,000,000.00	8/24/2017	无固定期限
万科中新	注4	84,840,000.00	7/31/2017	无固定期限
万科中新	注4	161,700,000.00	3/24/2017	无固定期限
恒熠咨询	注5	106,050,228.97	12/28/2017	6/14/2019
恒熠咨询	注5	23,046,000.00	12/29/2017	6/14/2019
合计		<u>867,036,228.97</u>		

注1： 2017年度，金辉新园向本集团出借金额为人民币29,400,000.00元的无息资金拆借，截至2018年12月31日，该笔借款已全部偿还（2017年12月31日：人民币29,400,000.00元）。

注2： 2017年度，金辉华园向本集团出借金额为人民币96,000,000.00元的无息资金拆借，截至2018年12月31日，该笔借款已全部偿还（2017年12月31日：人民币75,000,000.00元）。

注3： 2017年度，国际学校向本集团出借金额为人民币30,000,000.00元，年利率为3.915%的资金拆借，截至2019年6月30日，账面余额为人民币15,000,000.00元（2018年12月31日：人民币30,000,000.00元，2017年12月31日：人民币30,000,000.00元）。

注4： 2017年度，万科中新向本集团出借金额为人民币582,540,000.00元的无息资金拆借，截至2019年6月30日，账面余额为人民币582,540,000.00元（2018年12月31日：人民币582,540,000.00元，2017年12月31日：人民币582,540,000.00元）。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(3) 资金拆入（续）

2017年（续）

注5： 2017年度，恒熠咨询向本集团出借金额为人民币129,096,228.97元的无息资金拆借，截至2019年6月30日，该笔借款已全部偿还（2018年12月31日：人民币123,084,228.97元，2017年12月31日：人民币129,096,228.97元）。

2016年

	注释	借入金额	起始日	到期日
金辉新园	注1	526,890,000.00	3/9/2016	无固定期限
金辉华园	注2	159,900,000.00	1/14/2016	无固定期限
金辉华园	注2	21,000,000.00	9/8/2016	无固定期限
金辉华园	注2	30,000,000.00	11/10/2016	无固定期限
国际学校	注3	10,000,000.00	3/31/2016	4/26/2016
国际学校	注3	10,000,000.00	3/31/2016	5/31/2016
国际学校	注3	5,000,000.00	3/31/2016	11/21/2016
国际学校	注3	5,000,000.00	3/31/2016	12/11/2016
国际学校	注3	8,000,000.00	7/11/2016	3/17/2017
国际学校	注3	10,000,000.00	7/11/2016	4/13/2017
国际学校	注3	7,000,000.00	7/11/2016	5/10/2017
国际学校	注3	10,000,000.00	10/19/2016	10/18/2017
国际学校	注3	25,000,000.00	7/11/2016	7/10/2018
国际学校	注3	25,000,000.00	9/14/2016	9/13/2018
国际学校	注3	5,000,000.00	10/19/2016	10/18/2018
国际学校	注3	5,000,000.00	12/29/2016	3/15/2019
万科中新	注4	134,400,000.00	8/15/2016	6/30/2019
万科中新	注4	267,638,051.74	7/13/2016	6/30/2019
万科中新	注4	<u>437,961,948.26</u>	7/13/2016	无固定期限
合计		<u>1,702,790,000.00</u>		

注1： 2016年度，金辉新园向本集团出借金额为人民币526,890,000.00元的无息资金拆借，截至2018年12月31日，该笔借款已全部偿还（2017年12月31日：人民币46,690,000.00元，2016年12月31日：人民币453,390,000.00元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(3) 资金拆入（续）

2016年（续）

注2： 2016年度，金辉华园向本集团出借金额为人民币210,900,000.00元的无息资金拆借，截至2018年12月31日，该笔借款已全部偿还（2017年12月31日：人民币90,900,000.00元，2016年12月31日：人民币210,900,000.00元）。

注3： 2016年度，国际学校向本集团出借金额为人民币125,000,000.00元，年利率为3.915%至4.35%的资金拆借，截至2019年6月30日，该笔借款已全部偿还（2018年12月31日：人民币5,000,000.00元，2017年12月31日：人民币60,000,000.00元，2016年12月31日：人民币95,000,000.00元）。

注4： 2016年度，万科中新向本集团出借金额为人民币840,000,000.00元的无息资金拆借，截至2019年6月30日，账面余额为人民币437,961,948.26元（2018年12月31日：人民币840,000,000.00元，2017年12月31日：人民币840,000,000.00元，2016年12月31日：人民币840,000,000.00元）。

(4) 资金拆出

截至2019年6月30日止6个月期间

	注释	借出金额	起始日	到期日
左岸地产	注1	<u>3,000,000.00</u>	3/11/2019	6/14/2019
合计		<u>3,000,000.00</u>		

注1： 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向左岸地产出借金额为人民币3,000,000.00元，年利率为6.00%的资金拆借，截至2019年6月30日，该笔资金拆出已全部收回。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(4) 资金拆出（续）

2018年

	注释	借出金额	起始日	到期日
尚源房产	注1	11,378,100.00	1/17/2018	6/14/2019
尚源房产	注1	15,289,140.00	7/2/2018	6/14/2019
联鑫置业	注2	11,328,800.00	4/20/2018	5/24/2019
左岸地产	注3	85,440,000.00	6/26/2018	7/27/2018
左岸地产	注3	244,560,000.00	6/26/2018	6/14/2019
左岸地产	注3	16,316,569.13	8/30/2018	6/14/2019
左岸地产	注3	188,393.07	9/3/2018	6/14/2019
中新华智	注4	<u>2,000,000.00</u>	12/17/2018	12/16/2019
合计		<u>386,501,002.20</u>		

注1： 2018年度，本集团向尚源房产出借金额为人民币26,667,240.00元，年利率为4.35%的资金拆借，截至2019年6月30日，该笔资金拆出已全部收回（2018年12月31日：人民币26,667,240.00元）。

注2： 2018年度，本集团向联鑫置业出借金额为人民币11,328,800.00元的无息资金拆借，截至2019年6月30日，该笔资金拆出已全部收回（2018年12月31日：人民币11,328,800.00元）。

注3： 2018年度，本集团向左岸地产出借金额为人民币346,504,962.20元，年利率为6.00%的资金拆借，截至2019年6月30日，该笔资金拆出已全部收回（2018年12月31日：人民币261,064,962.20元）。

注4： 2018年度，本集团向中新华智出借金额为人民币2,000,000.00元，年利率为4.35%的资金拆借，截至2019年6月30日，账面余额为人民币2,000,000.00元（2018年12月31日：人民币2,000,000.00元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(4) 资金拆出（续）

2017年

	注释	借出金额	起始日	到期日
恒熠咨询	注1	74,840,391.03	5/22/2017	12/29/2017
恒熠咨询	注1	2,034,000.00	7/4/2017	12/29/2017
尚源房产	注2	12,804,000.00	12/20/2017	7/17/2018
尚源房产	注2	3,880,000.00	12/20/2017	7/19/2018
尚源房产	注2	151,320,000.00	12/20/2017	11/28/2018
尚源房产	注2	3,880,000.00	12/20/2017	12/27/2018
尚源房产	注2	1,940,000.00	12/20/2017	1/24/2019
尚源房产	注2	1,940,000.00	12/20/2017	3/26/2019
尚源房产	注2	50,960,895.44	12/20/2017	6/14/2019
联鑫置业	注3	7,497,000.00	11/23/2017	5/16/2018
联鑫置业	注3	54,978,000.00	11/23/2017	7/30/2018
联鑫置业	注3	8,330,000.00	11/23/2017	2/19/2019
联鑫置业	注3	3,332,000.00	11/23/2017	2/27/2019
联鑫置业	注3	20,082,285.20	11/23/2017	5/24/2019
联鑫置业	注3	62,818,394.25	12/5/2017	5/24/2019
联鑫置业	注3	<u>6,195,854.00</u>	12/19/2017	5/24/2019
合计		<u>466,832,819.92</u>		

注1： 2017年度，本集团向恒熠咨询出借金额为人民币76,874,391.03元的无息资金拆借，截至2017年12月31日，该笔资金拆出已全部收回。

注2： 2017年度，本集团向尚源房产出借金额为人民币226,724,895.44元，年利率为4.35%的资金拆借，截至2019年6月30日，该笔资金拆出已全部收回（2018年12月31日：人民币54,840,895.44元，2017年12月31日：人民币226,724,895.44元）。

注3： 2017年度，本集团向联鑫置业出借金额为人民币163,233,533.45元的无息资金拆借，截至2019年6月30日，该笔资金拆出已全部收回（2018年12月31日：人民币100,758,533.45元，2017年12月31日：人民币163,233,533.45元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(4) 资金拆出（续）

2016年

	注释	借出金额	起始日	到期日
万科中新	注1	4,200,000.00	2/1/2016	8/15/2016
万科中新	注1	<u>21,000,000.00</u>	2/19/2016	8/15/2016
合计		<u>25,200,000.00</u>		

注1： 2016年度，本集团向万科中新出借金额为人民币25,200,000.00元，年利率为4.35%的资金拆借，截至2016年12月31日，该笔资金拆出已全部收回。

(5) 向关联方提供市政工程服务

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
清源水务	9,980,292.62	18,086,833.81	18,984,898.45	18,027,257.17
港华燃气	525,906.65	1,326,222.39	2,411,071.39	107,876.80
华衍环境	138,679.25	554,717.00	-	-
蓝天热电	125,000.00	250,000.00	250,000.00	1,330,027.45
金辉新园	-	-	-	82,769.60
合计	<u>10,769,878.52</u>	<u>20,217,773.20</u>	<u>21,645,969.84</u>	<u>19,547,931.02</u>

(6) 本集团将持有的投资性房地产中南街208号出租给国际学校，租赁期自2015年9月1日至2025年8月31日止。截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向国际学校收取租金收入金额为人民币8,547,140.82元（2018年度：人民币17,094,281.64元，2017年度：人民币17,094,281.64元，2016年度：人民币17,450,412.46元）；截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向国际学校收取管理费收入金额为人民币10,993,396.22元（2018年度：人民币24,533,113.20元，2017年度：人民币22,783,018.89元，2016年度：人民币19,811,320.80元）。

(7) 本集团将持有的机器设备出租给蓝天热电，2018年度，本集团向蓝天热电收取租金收入金额为人民币2,915,431.05元。（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2017年度：无，2016年度：无）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

- (8) 本集团将持有的投资性房地产出口加工区B区厂房3#1A、3#1B及6#1A出租给得尔达物流，租赁期自2015年2月26日至2016年2月25日止，后本集团与得尔达物流续签租赁合同，租赁单元改为出口加工区B区厂房3#1B，租赁期自2016年2月26日至2017年8月25日止。2017年度，本集团向得尔达物流收取租金金额为人民币545,878.10元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2016年度：人民币944,388.00元）。2017年度，本集团向得尔达物流收取物业费收入金额为人民币83,833.97元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2016年度：人民币229,274.90元）。
- (9) 2015年度，本集团向金鸡湖发展支付投标保证金人民币220,000.00元，2016年度，本集团已收回全部保证金。
- (10) 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团接受清源水务提供的污泥处理及工程劳务金额为人民币2,009,549.80元（2018年度：人民币4,474,088.39元，2017年度：人民币3,016,288.77元，2016年度：人民币3,621,418.30元）；截至2019年6月30日止6个月期间，本集团接受港华燃气提供的燃气工程服务金额为人民币385,050.00元（2018年度：无，2017年度：无，2016年度：人民币5,890,375.88元）。
- (11) 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向苏州三星电子提供的污水处理服务金额为人民币57,052,898.81元（2018年度：人民币118,163,496.33元，2017年度：人民币115,644,072.82元，2016年度：人民币126,422,928.83元）。
- (12) 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向康乐斯顿提供咨询服务的金额为人民币2,926,886.80元（2018年度：人民币9,040,943.40元，2017年度：人民币9,433,962.25元，2016年度：人民币13,207,547.17元）。
- (13) 本集团将持有的固定资产创苑路399号集中供冷站3楼房屋出租给中新华智，租赁期自2016年3月31日至2018年12月31日止。后本集团与中新华智续签租赁合同，租赁期自2019年1月1日至2019年12月31日止。截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向中新华智收取租金和物业管理费人民币99,509.10元（2018年度：人民币281,182.20元，2017年度：人民币281,182.20元，2016年度：人民币210,886.65元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

- (14) 本集团将持有的固定资产苏虹中路389号苏虹大楼304室出租给中新智业，租赁期自2017年1月1日至2017年12月31日止。后本集团与中新智业新签租赁合同，本集团将持有的固定资产苏虹中路389号苏虹大楼物业（整体）出租给中新智业，租赁期自2017年10月1日至2019年12月31日止。截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向中新智业收取租金人民币2,468,420.68元（2018年度：人民币4,656,700.76元，2017年度：人民币1,112,460.51元，2016年度：无）。

截至2019年6月30日止6个月期间，因中新智业承租苏虹大楼整体，本集团之子公司实际占有部分向中新智业支付租金及水电费人民币375,842.62元（2018年度：人民币691,979.44元，2017年度：人民币184,268.98元，2016年度：无）。

2018年度，本集团向中新智业支付技术顾问费人民币78,537.74元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2017年度：无，2016年度：无）。

- (15) 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向城市重建收取物业费收入金额为人民币762,993.71元（2018年度：人民币1,007,027.05元，2017年度：人民币450,562.84元，2016年度：无）。

- (16) 自2018年1月1日起至金辉新园股权处置日，本集团向金辉新园收取人员委派收入为人民币1,742,314.16元（2017年度：人民币1,883,032.27元，2016年度：人民币1,773,319.62元）。自2018年1月1日起至金辉华园股权处置日，本集团向金辉华园收取人员委派收入为人民币609,761.32元（2017年度：人民币1,964,867.92元，2016年度：无）。自2018年1月1日起至滨江地产股权处置日，本集团向滨江地产收取人员委派收入为人民币533,464.15元（2017年度：人民币497,850.94元，2016年度：无）。

- (17) 本集团将持有的投资性房地产国际学校二期出租给海归子女学校，租赁期自2017年9月1日至2037年8月31日止。截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向海归子女学校收取租金收入金额为人民币1,166,666.64元（2018年度：人民币2,333,333.28元，2017年度：人民币777,777.77元，2016年度：无）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(18) 本集团将持有的投资性房地产翡翠湖公寓出租给清城环境，租赁期自2011年8月1日至2015年7月31日止。后本集团与清城环境续签租赁合同，租赁期自2015年8月1日至2016年6月30日止。2016年度，本集团向清城环境收取租金收入金额为人民币69,600.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。

本集团将持有的固定资产苏虹中路389号苏虹大楼305室出租给清城环境，租赁期自2015年12月1日至2016年8月31日止。后本集团与清城环境续签租赁合同，租赁期自2016年9月1日至2017年2月28日止，2017年度，本集团向清城环境收取租金收入金额为人民币36,000.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2016年度：人民币72,000.00元）。

本集团将持有的投资性房地产展业大厦办公室C2和C115出租给清城环境，租赁期自2010年11月1日至2017年1月31日止。后本集团与清城环境续签租赁合同，租赁单元改为展业大厦办公室C115，租赁期自2017年2月1日至2020年1月31日止，截至2019年6月30日止6个月期间，本集团确认租金收入金额为人民币543,577.14元（2018年度：人民币1,087,154.29元，2017年度：人民币1,087,154.29元，2016年度：人民币1,506,424.62元）。

截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向清城环境收取物业费收入金额为人民币107,689.81元（2018年度：人民币269,224.55元，2017年度：人民币161,534.72元，2016年度：人民币301,577.45元）。

(19) 本集团将持有的投资性房地产中新大厦1207-1209出租给中新春兴，租赁期自2017年8月1日至2020年7月31日止。截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向中新春兴收取租金收入金额为人民币227,848.00元（2018年度：人民币455,696.00元，2017年度：人民币189,873.33元，2016年度：无）。

(20) 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向中衡设计采购设计劳务金额为人民币3,668,552.83元（2018年度：人民币2,160,305.00元，2017年度：人民币3,927,455.00元，2016年度：人民币2,234,600.00元）。

(21) 2016年1月1日至2016年6月25日止期间，江苏银行向本集团出借金额为人民币69,500,000.00元，年利率为4.35%的短期借款以及人民币30,000,000元，年利率为4.75%的长期借款。

(22) 2016年1月1日至2016年2月29日止期间，本集团向市政物业提供物业管理劳务的金额为人民币111,954.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

- (23) 2016年度，本集团向时任副总裁詹宇出售月亮湾酒店式公寓，销售总价为人民币2,473,629.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。
- (24) 2016年度，本集团向时任副总裁林敬文出售月亮湾酒店式公寓，销售总价为人民币2,250,908.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）；本集团向副总裁林敬文出售翡翠湖公寓，销售总价为人民币2,031,009.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。
- (25) 2016年度，本集团向时任董事长及总裁赵志松出售水云居三期96#101号楼，销售总价为人民币12,060,000.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。
- (26) 2016年度，本集团向时任副总裁尹健出售翡翠湖公寓，销售总价为人民币1,939,024.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。
- (27) 2016年度，本集团向时任财务总监龚菊平出售翡翠湖公寓，销售总价为人民币1,804,610.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。
- (28) 2016年度，本集团向时任职工代表监事彭彬出售翡翠湖公寓，销售总价为人民币1,973,822.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。
- (29) 2016年度，本集团向时任董事及董事会秘书唐筱卫出售翡翠湖公寓，销售总价为人民币1,969,887.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。
- (30) 2016年度，本集团向张家港国际学校提供教育咨询服务，收取咨询服务收入人民币1,886,792.46元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。
- (31) 本集团将持有的投资性房地产中新科技城服务楼出租给江苏银行，租赁期自2015年8月1日至2016年10月31日止。2016年1月1日至2016年6月25日止期间，本集团向江苏银行收取租金收入金额为人民币438,488.32元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(32) 2017年度，本集团向锐新投资收取人员委派收入金额为人民币377,358.50元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2016年度：无）。2016年度，本集团向锐新投资收取学校建设咨询收入金额为人民币2,200,000.00元（截至2019年6月30日止6个月期间：无，2018年度：无，2017年度：无）。

(33) 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向扬州中法收取技术咨询服务收入金额为人民币471,688.17元（2018年度：人民币851,461.25元，2017年度：人民币1,064,150.95元，2016年度：无）。

(34) 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向中新华智支付合同能源管理节能费为人民币63,690.54元（2018年度：人民币119,400.08元，2017年度：人民币397,984.85元，2016年度：无）。

(35) 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向万科中新收取人员委派收入金额为人民币705,000.00元（2018年度：人民币886,792.45元，2017年度：无，2016年度：无）。

(36) 自2019年1月1日起至联鑫置业股权处置日为止的期间内，本集团向联鑫置业收取人员委派收入金额为人民币89,437.50元（2018年度：人民币337,500.00元，2017年度：无，2016年度：无）。

(37) 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向轨新置地收取人员委派收入金额为人民币970,959.51元（2018年度：人民币3,663,998.13元，2017年度：无，2016年度：无）。

(38) 截至2019年6月30日止6个月期间，本集团向苏银发展收取人员委派收入金额为人民币196,184.86元（2018年度：无，2017年度：无，2016年度：无）。

(39) 其他关联方交易

截至2019年6月30日止6个月期间，本集团发生的关键管理人员薪酬总额为人民币12,411,746.35元（2018年度：人民币19,685,606.45元，2017年度：人民币19,533,048.00元，2016年度：人民币17,066,579.47元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收、应付款项余额

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
货币资金：				
苏州银行	<u>20,635,155.63</u>	<u>11,294,911.34</u>	<u>9,451,871.18</u>	<u>11,337,672.81</u>
合计	<u>20,635,155.63</u>	<u>11,294,911.34</u>	<u>9,451,871.18</u>	<u>11,337,672.81</u>
预付款项：				
清源水务	958,154.96	431,999.60	292,901.20	184,704.50
港华燃气	-	43,453.74	43,453.74	-
合计	<u>958,154.96</u>	<u>475,453.34</u>	<u>336,354.94</u>	<u>184,704.50</u>
	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应收账款：				
康乐斯顿	3,102,500.00	-	-	-
清源水务	2,043,792.00	1,491,606.00	1,921,396.00	1,546,322.00
中新智业	1,303,780.29	-	-	-
港华燃气	25,614.90	25,614.90	25,614.90	-
清城环境	-	128,067.00	428,067.00	-
张家港国际学校	-	-	-	3,733,333.33
苏州三星电子	-	-	-	1,625,559.23
合计	<u>6,475,687.19</u>	<u>1,645,287.90</u>	<u>2,375,077.90</u>	<u>6,905,214.56</u>

管理层认为，于资产负债表日上述关联方应收账款无需提取减值准备。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收、应付款项余额（续）

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应收款：				
清源水务	200,090,389.18	198,803,456.10	1,021,911.82	94,718.02
轨新置地	4,783,838.02	3,883,838.02	-	-
中新华智	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-
万科中新	705,000.00	-	-	-
港华燃气	507,551.19	103,437.76	362,056.13	212,313.88
苏银发展	210,355.95	-	-	-
国际学校	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
蓝天热电	62,500.00	-	-	-
清城环境	14,592.86	15,574.93	-	-
左岸地产	-	269,498,738.58	-	-
联鑫置业	-	112,246,333.45	163,233,533.45	-
尚源房产	-	91,967,016.39	226,724,895.44	-
圆融发展	-	11,000.00	11,000.00	-
得尔达物流	-	-	15,386.48	15,386.48
合计	<u>208,474,227.20</u>	<u>678,629,395.23</u>	<u>391,468,783.32</u>	<u>422,418.38</u>

管理层认为，于资产负债表日上述关联方其他应收款无需提取减值准备。

长期应收款：

滨江地产

（附注五、8）

	-	-	-	<u>117,746,046.88</u>
--	---	---	---	-----------------------

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收、应付款项余额（续）

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
预收款项：				
苏州三星电子	9,093,609.29	9,693,664.30	1,295,713.08	-
国际学校	1,942,000.00	-	-	2,991,499.52
城市重建	714,945.60	552,886.04	714,329.20	-
清城环境	71,933.00	-	-	-
中新华智	-	-	-	281,182.20
得尔达物流	-	-	-	55,540.00
海归子女学校	-	-	408,333.33	-
合计	<u>11,822,487.89</u>	<u>10,246,550.34</u>	<u>2,418,375.61</u>	<u>3,328,221.72</u>
短期借款-委托借款：				
金辉华园	-	-	286,800,000.00	286,800,000.00
金辉新园	-	-	161,700,000.00	181,300,000.00
园区国控	-	-	-	150,000,000.00
合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>448,500,000.00</u>	<u>618,100,000.00</u>
其他应付款：				
万科中新	1,020,501,948.26	1,422,540,000.00	1,422,540,000.00	840,000,000.00
国际学校	152,533,351.88	87,179,833.13	91,677,952.38	96,917,625.01
海归子女学校	610,000.00	610,000.00	658,148.80	48,148.80
中衡设计	508,587.20	-	-	-
清源水务	329,842.61	242,649.12	2,221,544.04	2,065,430.78
清城环境	285,539.00	285,539.00	285,539.00	329,151.00
中新春兴	123,038.00	123,038.00	123,038.00	-
恒熠咨询	-	129,096,228.97	129,096,228.97	-
港华燃气	-	43,453.74	43,453.74	-
金辉华园	-	-	165,900,000.00	210,900,000.00
金辉新园	-	-	76,090,000.00	453,390,000.00
得尔达物流	-	-	212,718.00	212,718.00
园区国控	-	-	-	199,375.00
合计	<u>1,174,892,306.95</u>	<u>1,640,120,741.96</u>	<u>1,888,848,622.93</u>	<u>1,604,062,448.59</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收、应付款项余额（续）

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应付账款：				
中衡设计	957,000.00	1,089,000.00	1,566,305.00	65,000.00
清源水务	57,795.00	413,971.09	594,882.63	530,058.15
中新华智	20,061.10	-	-	-
港华燃气	10,000.00	10,000.00	105,622.00	95,622.00
合计	<u>1,044,856.10</u>	<u>1,512,971.09</u>	<u>2,266,809.63</u>	<u>690,680.15</u>

应收、应付关联方款项除计入其他应收款的本集团对尚源房产、左岸地产、中新华智的资金拆出、其他应付款的本集团对国际学校的资金拆入外，均不计息，无抵押，且无固定还款期。

8. 本集团与关联方的承诺

本集团与关联方无重大承诺事项。

九、 或有事项

1. 按揭贷款担保

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保，于2019年6月30日按揭担保余额为人民币797,365,613.30元（2018年12月31日：人民币999,551,895.54元。2017年12月31日：人民币1,087,956,053.43元，2016年12月31日：人民币1,261,346,339.00元）。该项担保为阶段性担保，期限自担保合同生效之日起，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。

本集团认为，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以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作出拨备。

2. 未决诉讼

于各资产负债表日，本集团并无须作披露的未决诉讼。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十、 承诺事项

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
<b>资本承诺</b>				
已签约但未拨备				
房地产开发项目	404,013,269.26	611,429,138.68	610,788,122.28	801,772,893.96
土地一级开发及市政工程	787,263,073.81	741,524,142.66	422,089,561.37	411,121,682.20
合计	<u>1,191,276,343.07</u>	<u>1,352,953,281.34</u>	<u>1,032,877,683.65</u>	<u>1,212,894,576.16</u>
<b>投资承诺</b>				
已签约但未拨备	-	-	-	17,345,572.00

十一、 资产负债表日后事项

截至各资产负债表日，本集团并无须作披露的资产负债表日后事项。

十二、 其他重要事项

1. 租赁安排

作为出租人

融资租赁：于2019年6月30日，未实现融资收益的余额为人民币208,436,136.73元（2018年12月31日人民币226,013,995.15元，2017年12月31日：人民币262,301,697.58元，2016年12月31日：人民币300,882,251.24元），采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内(含1年)	46,248,193.34	48,368,561.13	48,384,743.04	48,533,478.63
1年至2年(含2年)	44,292,743.04	44,292,743.04	48,214,243.04	48,533,478.63
2年至3年(含3年)	44,292,743.04	44,292,743.04	44,292,743.04	48,368,561.13
3年以上	298,976,015.52	321,122,387.04	365,415,130.08	409,707,873.12
合计	<u>433,809,694.94</u>	<u>458,076,434.25</u>	<u>506,306,859.20</u>	<u>555,143,391.51</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十二、其他重要事项（续）

1. 租赁安排（续）

作为出租人（续）

重大经营租赁：根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内(含1年)	310,735,533.87	345,678,370.87	285,340,040.87	204,326,876.90
1年至2年(含2年)	232,749,127.46	334,489,599.33	208,586,939.25	123,800,678.55
2年至3年(含3年)	147,322,759.04	138,736,020.60	146,804,066.78	72,259,402.91
3年以上	<u>304,221,439.96</u>	<u>262,766,282.54</u>	<u>288,415,401.77</u>	<u>192,206,023.68</u>
合计	<u>995,028,860.33</u>	<u>1,081,670,273.34</u>	<u>929,146,448.67</u>	<u>592,592,982.04</u>

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内(含1年)	1,893,567.39	3,608,169.41	2,409,259.55	6,496,230.13
1年至2年(含2年)	255,357.40	398,081.40	294,211.16	1,568,261.38
2年至3年(含3年)	37,500.00	331,408.00	83,600.00	742,549.28
3年以上	<u>-</u>	<u>112,500.00</u>	<u>-</u>	<u>857,110.83</u>
合计	<u>2,186,424.79</u>	<u>4,450,158.81</u>	<u>2,787,070.71</u>	<u>9,664,151.62</u>

2. 分部报告

经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下四个报告分部：

- (1) 土地一级开发业务；
- (2) 房地产开发业务；  
(包括房地产开发业务、投资性房地产出租和投资性房地产处置业务)
- (3) 市政公用业务；
- (4) 多元化业务及其他。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

十二、 其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

经营分部（续）

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对利润总额进行调整后的指标，除不包括总部利息收入、总部财务费用及总部其他未分配费用之外，该指标与本集团利润总额是一致的。

分部资产不包括未分配的总部资产，如总部的货币资金、其他应收款、固定资产及递延所得税资产等，原因在于这些资产均由本集团统一管理。

分部负债不包括未分配的总部负债，如总部的短期借款、应付利息、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及长期借款等，主要原因在于这些负债均由本集团统一管理。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格制定。

地理信息

本集团营业收入均来源于华东地区。

本集团非流动资产均归属于华东地区，不包括金融资产和递延所得税资产。

主要客户信息

2018年度，向苏滁现代产业园区财政局收取的土地一级开发分成收入（土地开发分部）、咨询服务收入（多元化服务分部）及招商代理收入（多元化服务分部）合计人民币465,042,520.12元，占集团收入13.45%。截至2019年6月30日止6个月期间，2017年度和2016年度均无单一客户产生的收入达到或超过本集团收入10%。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注 (续)

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十二、其他重要事项 (续)

2. 分部报告 (续)

截至2019年6月30日止6个月期间

	土地开发	房地产开发	市政公用	多元化服务	未分配部分	抵消	合计
对外交易收入	421,786,250.73	2,722,037,687.28	241,791,384.12	210,364,273.53	-	-	3,595,979,595.66
分部间交易收入	(1,218,044.00)	-	499,903.74	14,596,887.11	-	(13,878,746.85)	-
对合营企业和联营企业的投资收益	-	228,743,964.15	71,408,569.75	(4,533,724.48)	-	-	295,618,809.42
资产减值损失	-	(60,825,818.74)	-	-	-	-	(60,825,818.74)
信用减值损失	-	15,835.92	-	-	-	-	15,835.92
折旧费和摊销费	(90,964.20)	(28,326,842.72)	(46,333,002.53)	(8,423,107.70)	(40,177,071.93)	-	(123,350,989.08)
利润总额	223,676,303.83	1,211,123,378.91	143,705,438.26	63,729,072.64	(91,907,394.21)	54,107,825.11	1,604,434,624.54
所得税费用	(54,188,242.60)	(146,000,877.71)	(11,476,633.19)	(5,075,983.86)	(23,466,437.33)	(303,523.42)	(240,511,698.11)
资产总额	6,219,840,367.56	9,704,610,615.24	4,193,336,795.05	961,102,636.74	1,591,935,225.50	(1,516,660,385.75)	21,154,165,254.34
负债总额	(2,445,260,398.06)	(3,119,703,457.31)	(605,583,283.92)	(283,743,929.93)	(4,087,734,385.42)	1,593,013,246.21	(8,949,012,208.43)
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	1,030,301,533.11	1,298,453,968.21	257,578,288.38	-	-	2,586,333,789.70
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	1,712,381.79	262,998,817.98	158,110,367.29	483,290.84	-	-	423,304,857.90

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注 (续)

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十二、其他重要事项 (续)

2. 分部报告 (续)

2018年

	土地开发	房地产开发	市政公用	多元化服务	未分配部分	抵消	合计
对外交易收入	1,140,363,143.81	1,378,924,710.32	443,846,548.60	495,650,762.73	-	-	3,458,785,165.46
分部间交易收入	(1,865,742.80)	-	1,230,968.03	26,693,698.15	-	(26,058,923.38)	-
对合营企业和联营企业的投资收益	-	272,401,814.37	178,369,704.88	(9,245,096.13)	-	-	441,526,423.12
资产减值损失	-	12,323,164.39	-	-	-	-	12,323,164.39
折旧费和摊销费	(1,120,570.33)	(60,338,655.93)	(91,628,965.68)	(21,931,295.45)	(76,515,031.29)	-	(251,534,518.68)
利润总额	610,854,943.64	817,634,993.63	306,018,588.05	209,883,907.65	(193,699,881.38)	(10,071,430.28)	1,740,621,121.31
所得税费用	(148,574,529.17)	(82,248,803.96)	(30,378,996.33)	(10,420,642.82)	(34,779,354.44)	402,766.23	(305,999,560.49)
资产总额	5,661,880,889.32	12,505,550,872.94	3,843,381,694.32	963,942,653.57	1,046,332,931.26	(1,481,950,086.70)	22,539,138,954.71
负债总额	(2,352,590,562.82)	(6,279,033,009.61)	(581,830,740.79)	(269,799,598.53)	(3,766,539,998.02)	1,521,596,755.37	(11,728,197,154.40)
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	1,986,523,725.46	1,287,913,708.55	184,210,786.78	-	-	3,458,648,220.79
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	444,941.04	238,881,850.78	149,585,098.85	1,214,740.59	154,810.43	-	390,281,441.69

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注 (续)

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十二、其他重要事项 (续)

2. 分部报告 (续)

2017年

	土地开发	房地产开发	市政公用	多元化服务	未分配部分	抵消	合计
对外交易收入	941,896,526.62	2,187,655,417.08	433,029,218.18	483,114,040.46	-	-	4,045,695,202.34
分部间交易收入	(1,775,632.23)	-	1,472,240.75	19,797,726.36	-	(19,494,334.88)	-
对合营企业和联营企业的投资收益	-	382,251,601.35	153,382,414.68	(1,961,110.51)	-	-	533,672,905.52
资产减值损失	-	2,421,657.56	1,370,623.40	(83,333.33)	-	-	3,708,947.63
折旧费和摊销费	(1,489,460.79)	(65,823,842.82)	(90,987,321.91)	(29,574,463.05)	(59,333,623.79)	-	(247,208,712.36)
利润总额	439,653,606.85	882,187,038.92	296,362,399.30	84,091,284.46	(207,971,674.73)	11,227,750.77	1,505,550,405.57
所得税费用	(108,974,699.12)	(37,629,447.24)	(19,708,659.29)	(8,555,388.27)	(53,707,249.89)	(504,729.59)	(229,080,173.40)
资产总额	5,019,875,488.15	13,463,645,932.79	3,816,863,412.32	927,640,262.00	904,173,996.58	(1,953,877,017.04)	22,178,322,074.80
负债总额	(2,137,495,167.92)	(6,849,971,639.63)	(1,083,464,307.69)	(236,392,316.82)	(3,990,176,520.67)	1,909,622,961.74	(12,387,876,990.99)
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	1,985,121,328.59	1,444,527,248.86	137,014,016.64	-	-	3,566,662,594.09
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-	388,605,484.17	73,479,160.00	2,863,954.87	24,848,278.24	-	489,796,877.28

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注 (续)

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十二、其他重要事项 (续)

2. 分部报告 (续)

2016年

	土地开发	房地产开发	市政公用	多元化服务	未分配部分	抵消	合计
对外交易收入	707,696,684.83	4,831,659,365.79	490,576,276.55	477,514,056.75	-	-	6,507,446,383.92
分部间交易收入	(104,882,454.33)	94,125,923.81	1,128,101.77	24,256,317.97	-	(14,627,889.22)	-
对合营企业和联营企业的投资收益	-	47,791,532.06	171,133,278.82	(1,499,470.77)	-	-	217,425,340.11
资产减值损失	-	(160,293,322.33)	(10,258,398.44)	(7,118.72)	-	-	(170,558,839.49)
折旧费和摊销费	(1,200,431.45)	(75,418,908.26)	(88,258,987.56)	(18,921,799.34)	(55,436,419.47)	-	(239,236,546.08)
利润总额	167,662,608.14	515,206,325.53	378,215,365.17	176,783,203.60	(241,863,355.72)	102,328,972.05	1,098,333,118.77
所得税费用	(36,435,320.66)	(66,112,184.89)	(16,478,513.67)	(11,991,930.83)	(36,673,606.32)	(25,498,875.34)	(193,190,431.71)
资产总额	4,296,159,344.79	11,484,316,549.10	3,727,134,478.32	967,941,732.14	1,087,650,467.98	(1,902,931,257.93)	19,660,271,314.40
负债总额	(1,929,523,858.32)	(5,134,030,579.85)	(1,379,625,369.88)	(294,475,613.52)	(4,067,115,225.56)	1,855,981,443.58	(10,948,789,203.55)
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	1,942,685,376.98	1,378,647,155.40	37,886,266.59	-	-	3,359,218,798.97
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	85,500.93	87,903,729.85	117,811,472.16	29,259.24	207,831,321.35	-	413,661,283.53

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2019年6月30日

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			合计
	准则要求	指定	以摊余成本计量	
货币资金	-	-	5,004,983,929.70	5,004,983,929.70
应收票据	-	-	3,590,000.00	3,590,000.00
应收账款	-	-	365,601,074.10	365,601,074.10
其他应收款	-	-	669,082,979.46	669,082,979.46
一年内到期的 长期应收款	-	-	134,264,433.67	134,264,433.67
其他非流动 金融资产	252,855,895.54	-	-	252,855,895.54
长期应收款	-	-	212,733,657.96	212,733,657.96
合计	<u>252,855,895.54</u>	<u>-</u>	<u>6,390,256,074.89</u>	<u>6,643,111,970.43</u>

金融负债

	其他金融负债
短期借款	915,000,000.00
应付账款	1,636,449,406.60
其他应付款	1,745,939,053.17
一年内到期的非流动负债	542,796,666.66
长期借款	<u>1,467,460,086.10</u>
合计	<u>6,307,645,212.53</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险

1、金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2018年12月31日

金融资产

	贷款及应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	3,234,660,894.27	-	3,234,660,894.27
应收票据	1,250,000.00	-	1,250,000.00
应收账款	206,800,191.22	-	206,800,191.22
其他应收款	1,221,283,899.21	-	1,221,283,899.21
一年内到期的长期应收款	135,366,491.98	-	135,366,491.98
可供出售金融资产	-	130,240,504.00	130,240,504.00
长期应收款	218,320,480.54	-	218,320,480.54
合计	<u>5,017,681,957.22</u>	<u>130,240,504.00</u>	<u>5,147,922,461.22</u>

金融负债

	其他金融负债
短期借款	705,000,000.00
应付账款	1,971,980,075.79
其他应付款	2,584,799,680.33
一年内到期的非流动负债	487,666,666.66
长期借款	<u>1,418,173,283.87</u>
合计	<u>7,167,619,706.65</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

1、金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下（续）：

2017年12月31日

金融资产

	贷款及应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	3,428,055,932.28	-	3,428,055,932.28
应收票据	1,100,000.00	-	1,100,000.00
应收账款	355,076,811.31	-	355,076,811.31
委托贷款	220,000,000.00	-	220,000,000.00
其他应收款	835,588,586.49	-	835,588,586.49
一年内到期的长期应收款	11,942,722.55	-	11,942,722.55
其他流动资产	-	35,000,000.00	35,000,000.00
可供出售金融资产	-	93,160,504.00	93,160,504.00
长期应收款	353,686,972.49	-	353,686,972.49
合计	<u>5,205,451,025.12</u>	<u>128,160,504.00</u>	<u>5,333,611,529.12</u>

金融负债

	其他金融负债
短期借款	1,208,400,000.00
应付账款	2,032,013,297.74
其他应付款	2,801,430,554.87
一年内到期的非流动负债	469,000,000.00
长期借款	<u>1,738,459,792.63</u>
合计	<u>8,249,303,645.24</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

1、金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下（续）：

2016年12月31日

金融资产

	贷款及应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	1,952,263,028.21	-	1,952,263,028.21
应收票据	1,100,117.80	-	1,100,117.80
应收账款	409,188,977.69	-	409,188,977.69
委托贷款	264,000,000.00	-	264,000,000.00
其他应收款	175,464,394.63	-	175,464,394.63
一年内到期的长期应收款	60,255,978.68	-	60,255,978.68
其他流动资产	-	7,000,000.00	7,000,000.00
可供出售金融资产	-	97,160,504.00	97,160,504.00
长期应收款	605,000,275.31	-	605,000,275.31
合计	<u>3,467,272,772.32</u>	<u>104,160,504.00</u>	<u>3,571,433,276.32</u>

金融负债

	其他金融负债
短期借款	1,305,700,000.00
应付票据	40,700,000.00
应付账款	2,257,397,257.13
其他应付款	2,128,720,882.93
一年内到期的非流动负债	1,025,250,000.00
长期借款	<u>1,945,228,035.86</u>
合计	<u>8,702,996,175.92</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险

本集团的主要金融工具，包括银行借款、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收票据、应收账款、应付票据和应付账款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

本集团的信用风险主要与其他应收款、应收账款、一年内到期的长期应收款和长期应收款有关。本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款和长期应收款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

本集团其他金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、委托贷款、其他应收款及可供出售金融资产，这些金融资产的信用风险源自交易对方违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。虽然本集团前五名应收账款余额占全部应收账款余额比例于2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日分别为67.04%、74.11%、39.29%及76.85%，但本集团的主要客户为地方政府代理机构以及其他国有企业，信誉良好且应收账款回收及时，因此本集团认为这些客户并无重大信用风险。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

附注十三、1列示了金融资产项目余额及面临的最大信用风险敞口。最大信用风险以总额列示，未考虑以净额结算、抵押物或其他信用增级的影响。

*信用风险显著增加判断标准*

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

*信用风险显著增加判断标准（续）*

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化等流动性风险

*已发生信用减值资产的定义*

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

*预期信用损失计量的参数*

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

预期信用损失计量的参数（续）

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以迁徙模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

本集团无重大已逾期但未减值金融资产。

流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。本集团的目标是运用银行借款和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2019年6月30日，本集团49.83%的银行借款在不足1年内到期（2018年12月31日：45.68%，2017年12月31日：49.11%，2016年12月31日：54.51%）。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2019年6月30日

	账面价值	未折现 合同金额	1年以内	1年至5年	5年以上
短期借款	915,000,000.00	937,855,376.71	937,855,376.71	-	-
应付账款	1,636,449,406.60	1,636,449,406.60	1,636,449,406.60	-	-
其他应付款	1,745,939,053.17	1,749,538,317.25	1,749,538,317.25	-	-
一年内到期的 非流动负债	542,796,666.66	558,328,962.02	558,328,962.02	-	-
长期借款	1,467,460,086.10	1,704,008,526.44	-	1,524,054,924.89	179,953,601.55
	<u>6,307,645,212.53</u>	<u>6,586,180,589.02</u>	<u>4,882,172,062.58</u>	<u>1,524,054,924.89</u>	<u>179,953,601.55</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险（续）

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：（续）

2018年12月31日

	账面价值	未折现 合同金额	1年以内	1年至5年	5年以上
短期借款	705,000,000.00	716,396,284.93	716,396,284.93	-	-
应付账款	1,971,980,075.79	1,971,980,075.79	1,971,980,075.79	-	-
其他应付款	2,584,799,680.33	2,587,708,609.07	2,587,708,609.07	-	-
一年内到期的 非流动负债	487,666,666.66	499,019,589.03	499,019,589.03	-	-
长期借款	1,418,173,283.87	1,628,062,468.40	-	1,297,908,067.76	330,154,400.64
	<u>7,167,619,706.65</u>	<u>7,403,167,027.22</u>	<u>5,775,104,558.82</u>	<u>1,297,908,067.76</u>	<u>330,154,400.64</u>

2017年12月31日

	账面价值	未折现 合同金额	1年以内	1年至5年	5年以上
短期借款	1,208,400,000.00	1,221,823,937.18	1,221,823,937.18	-	-
应付账款	2,032,013,297.74	2,032,013,297.74	2,032,013,297.74	-	-
其他应付款	2,801,430,554.87	2,803,877,020.11	2,803,877,020.11	-	-
一年内到期的 非流动负债	469,000,000.00	482,321,943.90	482,321,943.90	-	-
长期借款	1,738,459,792.63	1,990,949,739.81	-	1,147,653,022.88	843,296,716.93
	<u>8,249,303,645.24</u>	<u>8,530,985,938.74</u>	<u>6,540,036,198.93</u>	<u>1,147,653,022.88</u>	<u>843,296,716.93</u>

2016年12月31日

	账面价值	未折现 合同金额	1年以内	1年至5年	5年以上
短期借款	1,305,700,000.00	1,322,032,972.50	1,322,032,972.50	-	-
应付票据	40,700,000.00	40,700,000.00	40,700,000.00	-	-
应付账款	2,257,397,257.13	2,257,397,257.13	2,257,397,257.13	-	-
其他应付款	2,128,720,882.93	2,131,686,098.61	2,131,686,098.61	-	-
一年内到期的 非流动负债	1,025,250,000.00	1,055,178,249.52	1,055,178,249.52	-	-
长期借款	1,945,228,035.86	2,415,139,396.50	-	1,356,163,300.33	1,058,976,096.17
	<u>8,702,996,175.92</u>	<u>9,222,133,974.26</u>	<u>6,806,994,577.76</u>	<u>1,356,163,300.33</u>	<u>1,058,976,096.17</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的金融负债有关。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净利润(通过对浮动利率借款的影响)和股东权益产生的影响。

	基准点 增加/(减少)	净利润 增加/(减少)	股东权益 增加/(减少)*
2019年6月30日			
人民币	50	(22,517,731.11)	-
人民币	(50)	22,517,731.11	-
2018年			
人民币	50	(22,220,641.99)	-
人民币	(50)	22,220,641.99	-
2017年			
人民币	50	(28,160,864.03)	-
人民币	(50)	28,160,864.03	-
2016年			
人民币	50	(47,299,714.20)	-
人民币	(50)	47,299,714.20	-

\*不包括留存收益。

汇率风险

本集团外币交易额及余额均不重大，因此不存在重大汇率风险。

3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

3. 资本管理（续）

本集团通过资产负债率监控其资本，该比率按照总负债除以总资产计算。于2019年6月30日、2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日，资产负债率如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
负债合计	8,949,012,208.43	11,728,197,154.40	12,387,876,990.99	10,948,789,203.55
资产总计	<u>21,154,165,254.34</u>	<u>22,539,138,954.71</u>	<u>22,178,322,074.80</u>	<u>19,660,271,314.40</u>
资产负债率	42%	52%	56%	56%

十四、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

	截至2019年6月30日止6个月期间公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
其他非流动金融资产				
以公允价值计量 且其变动计入 当期损益的 金融资产				
债务工具投资	-	9,830,755.19	-	9,830,755.19
以公允价值计量 且其变动计入 当期损益的 金融资产				
权益工具投资	-	223,485,875.70	19,539,264.65	243,025,140.35
合计	-	<u>233,316,630.89</u>	<u>19,539,264.65</u>	<u>252,855,895.54</u>

2. 公允价值估值

金融资产和金融负债的公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

本公司管理层已评估了货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款及其他流动负债等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十四、公允价值的披露（续）

2. 公允价值估值（续）

长期应收款和长期借款的公允价值一般采用未来现金流量折现法确定，主要影响参数为折现率，通常以合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。本集团长期应收款主要包括融资租赁应收款以及应收债权，其交易对手为第三方或关联方，内含报酬率（折现率）均系根据合同条款和特征在实质上相同的金融工具的市场收益率确定，因此其公允价值与账面价值相若。长期借款系银行浮动利率借款，其公允价值与账面价值相若。2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日及2019年6月30日，针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

非上市的权益工具投资，采用可比上市公司乘数模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就流动性折扣作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

3. 不可观察输入值

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均值)
权益工具投资	19,539,264.65	收益法	非流动性折扣/ 少数股东权益折扣	20%/15%

十五、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应收账款	<u>79,336,417.08</u>	<u>94,893,776.50</u>	<u>145,213,643.47</u>	<u>73,061,341.42</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

应收账款信用期通常为1年。应收账款并不计息。

(1) 应收账款的账龄分析如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	44,416,515.52	63,226,844.28	90,443,314.68	47,513,920.65
1年至2年	3,539,083.84	11,608,980.63	31,249,409.55	25,547,420.77
2年至3年	11,353,966.52	6,215,766.34	23,520,919.24	-
3年以上	20,026,851.20	13,842,185.25	-	-
	<u>79,336,417.08</u>	<u>94,893,776.50</u>	<u>145,213,643.47</u>	<u>73,061,341.42</u>
减：应收账款坏账准备	-	-	-	-
	<u>79,336,417.08</u>	<u>94,893,776.50</u>	<u>145,213,643.47</u>	<u>73,061,341.42</u>

(2) 应收账款坏账准备的变动如下：

	年/期初数	本年/期计提	本年/期转回	本年/期转销	年/期末数
截至2019年6月30日止6个月期间	-	-	-	-	-
2018年度	-	-	-	-	-
2017年度	-	-	-	-	-
2016年度	-	-	-	-	-
2019年6月30日					
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
但单项计提坏账准备	<u>79,336,417.08</u>	<u>100.00%</u>	-	-	-
2018年12月31日					
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大并单独计提坏账准备	89,506,282.36	94.32%	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	<u>5,387,494.14</u>	<u>5.68%</u>	-	-	-
	<u>94,893,776.50</u>	<u>100.00%</u>	-	-	-

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

(2) 应收账款坏账准备的变动如下：（续）

	2017年12月31日		坏账准备	计提比例	理由
	金额	比例			
单项金额重大					
并单独计提坏账准备	135,613,186.60	93.39%	-	-	-
单项金额虽不重大					
但单独计提坏账准备	9,600,456.87	6.61%	-	-	-
	<u>145,213,643.47</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>		
	2016年12月31日		坏账准备	计提比例	理由
	金额	比例			
单项金额重大					
并单独计提坏账准备	56,040,547.57	76.70%	-	-	-
单项金额虽不重大					
但单独计提坏账准备	17,020,793.85	23.30%	-	-	-
	<u>73,061,341.42</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>		

于2019年6月30日，位列前五名的应收账款期末余额、占应收账款期末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备期末余额如下：

单位名称	期末余额	占应收账款 余额合计数的比例	坏账准备 期末余额
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	19,285,902.62	24.31%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	18,132,620.03	22.86%	-
苏州工业园区兆润投资 控股集团有限公司(*)	11,737,339.52	14.79%	-
苏州工业园区财政局	5,117,560.05	6.45%	-
苏州工业园区教育局	1,990,381.09	2.51%	-
	<u>56,263,803.31</u>	<u>70.92%</u>	<u>-</u>

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币16,182,402.62元；苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司1年以内的应收账款为人民币450,000.00元；苏州工业园区公租房管理中心1年以内的应收账款为人民币31,100.35元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

于2018年12月31日，位列前五名的应收账款年末余额、占应收账款年末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备年末余额如下：

单位名称	年末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 年末余额
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	32,042,999.62	33.77%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	18,132,620.03	19.11%	-
苏州工业园区兆润投资 控股集团有限公司(*)	11,737,339.52	12.37%	-
苏滁现代产业园财政局	3,540,000.00	3.73%	-
苏州工业园区财政局	3,459,836.88	3.65%	-
	<u>68,912,796.05</u>	<u>72.63%</u>	<u>-</u>

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币31,955,006.47元；苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司1年以内的应收账款为人民币450,000.00元；苏州工业园区公租房管理中心的应收账款账龄在1年以上。

于2017年12月31日，位列前五名的应收账款年末余额、占应收账款年末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备年末余额如下：

单位名称	年末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 年末余额
园区土地储备中心	37,423,843.62	25.77%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	28,862,604.49	19.88%	-
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	21,731,893.15	14.97%	-
苏州工业园区财政局	21,068,558.15	14.51%	-
苏州工业园区兆润投资控 股集团有限公司(*)	11,287,339.52	7.77%	-
	<u>120,374,238.93</u>	<u>82.90%</u>	<u>-</u>

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币20,950,457.44元；苏州工业园区公租房管理中心1年以内的应收账款为人民币66,300.00元；苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司1年以内的应收账款为人民币300,000.00元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

于2016年12月31日，位列前五名的应收账款年末余额、占应收账款年末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备年末余额如下：

单位名称	年末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 年末余额
苏州工业园区公租房管理中心(*)	28,796,304.49	39.41%	-
苏州工业园区兆润投资控股集团 集团有限公司	10,987,339.52	15.04%	-
苏州工业园区财政局(*)	10,049,449.11	13.75%	-
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会	8,197,835.71	11.22%	-
瓦图提奥商务咨询(上海)有限公司	896,937.00	1.23%	-
	<u>58,927,865.83</u>	<u>80.65%</u>	<u>-</u>

\* 苏州工业园区公租房管理中心1年以内的应收账款为人民币10,599,485.25元；苏州工业园区财政局1年以内的应收账款为人民币9,072,947.58元。

2. 其他应收款

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应收款	<u>84,878,718.14</u>	<u>64,270,030.28</u>	<u>84,707,137.71</u>	<u>312,661,369.89</u>

(1) 其他应收款的账龄分析如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1年以内	58,215,492.67	36,785,319.79	64,472,005.33	300,118,063.25
1年至2年	14,126,407.29	15,170,509.44	12,129,156.23	11,771,712.84
2年至3年	11,624,983.11	11,576,359.89	8,105,976.15	771,593.80
3年以上	<u>911,835.07</u>	<u>737,841.16</u>	-	-
	84,878,718.14	64,270,030.28	84,707,137.71	312,661,369.89
减：其他应收款 坏账准备	-	-	-	-
	<u>84,878,718.14</u>	<u>64,270,030.28</u>	<u>84,707,137.71</u>	<u>312,661,369.89</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

(2) 其他应收款坏账准备的变动如下：

其他应收款按照12个月预期信用损失分别计提的坏账准备变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (单项评估)	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (组合评估)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2019年1月1日余额	-	-	-	-	-
2019年1月1日余额 在本期					
—转入第二阶段	-	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
2018年度	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2017年度	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2016年度	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

(2) 其他应收款坏账准备的变动如下：（续）

			2018年12月31日		
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大					
并单独计提坏账准备	48,792,174.73	75.92%	-	-	-
单项金额虽不重大					
但单独计提坏账准备	15,477,855.55	24.08%	-	-	-
	<u>64,270,030.28</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>		
2017年12月31日					
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大					
并单独计提坏账准备	68,654,990.60	81.05%	-	-	-
单项金额虽不重大					
但单独计提坏账准备	16,052,147.11	18.95%	-	-	-
	<u>84,707,137.71</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>		
2016年12月31日					
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大					
并单独计提坏账准备	278,352,593.10	89.03%	-	-	-
单项金额虽不重大					
但单独计提坏账准备	34,308,776.79	10.97%	-	-	-
	<u>312,661,369.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>		

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

(3) 其他应收款按性质分类如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
代垫款项	41,968,658.46	40,262,643.03	46,154,462.19	25,214,823.23
往来款	11,410,875.81	3,175,534.62	13,363,932.71	260,442,243.10
保证金及其他	31,499,183.87	20,831,852.63	25,188,742.81	27,004,303.56
合计	84,878,718.14	64,270,030.28	84,707,137.71	312,661,369.89

于2019年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	期末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例	性质	账龄	坏账准备 期末余额
苏州工业园区财政局	8,860,000.00	10.44%	保证金	1年以内	-
中新凤凰(注1)	4,779,328.88	5.63%	往来款	1年以内	-
中新嘉善(注2)	3,755,684.15	4.42%	往来款	1年以内	-
中新苏滁(注3)	1,498,213.17	1.77%	往来款	1年以内	-
长三角嘉善科技 商务服务区管委会	1,000,000.00	1.18%	保证金	1年以内	-
	19,893,226.20	23.44%			-

注1：本公司应收中新凤凰的款项为派遣人员费用人民币4,779,328.88元。

注2：本公司应收中新嘉善的款项为派遣人员费用人民币3,755,684.15元。

注3：本公司应收中新苏滁的款项为派遣人员费用人民币1,498,213.17元。

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
中新凤凰(注1)	3,175,534.62	4.94%	往来款	1年以内	-
长三角嘉善科技商务服务区管委会	1,000,000.00	1.56%	保证金	1年以内	-
江苏省电力公司苏州供电公司	550,000.00	0.86%	保证金	3年以内	-
苏州市住房置业担保有限公司	426,700.00	0.66%	保证金	2年以内	-
苏州工业园区住房置业 担保有限公司	290,000.00	0.45%	保证金	2年以内	-
	5,442,234.62	8.47%			-

注1：本公司应收中新凤凰的款项为派遣人员费用人民币3,175,534.62元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

于2017年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
中新凤凰(注1)	10,134,893.55	11.96%	统借统还款项 及往来款	1年以内	-
中新宿迁(注2)	3,032,493.81	3.58%	统借统还款项	1年以内	-
中新苏通	1,532,099.67	1.81%	代垫款项	1年以内	-
金雪花	980,130.00	1.16%	保证金及其他	1年以内	-
苏州市住房置业担保有限公司	393,300.00	0.46%	保证金	1年以内	-
	<u>16,072,917.03</u>	<u>18.97%</u>			-

注1：本公司应收中新凤凰的款项包括派遣人员费用人民币10,676.87元，集团统借统还贷出款项人民币10,000,000.00元及利息人民币124,216.68元。该贷款年利率为4.35%，贷款期限自2017年9月19日至2018年9月18日止。

注2：本公司应收中新宿迁的款项为集团统借统还贷出款项利息人民币3,032,493.81元。于2017年12月31日贷款本金均已偿还。

于2016年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
中新置地(注1)	160,311,138.88	51.27%	统借统还款项	1年以内	-
中新宿迁(注2)	100,131,104.22	32.03%	统借统还款项	1年以内	-
苏州工业园区住房 置业担保有限公司	5,798,400.00	1.85%	保证金	1年以内	-
江苏省电力公司苏州供电公司	700,000.00	0.22%	保证金	3年以内	-
苏州市住房置业担保有限公司	214,100.00	0.07%	保证金	1-2年	-
	<u>267,154,743.10</u>	<u>85.44%</u>			-

注1：本公司应收中新置地的款项包括集团统借统还贷出款项人民币160,000,000.00元及利息人民币311,138.88元。该贷款年利率为4.35%，贷款期限自2016年2月26日至2017年12月10日止。

注2：本公司应收中新宿迁的款项包括集团统借统还贷出款项人民币100,000,000.00元及利息人民币131,104.22元。该贷款年利率为4.35%，贷款期限自2016年1月20日至2017年3月11日止。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

2019年6月30日长期股权投资变动情况如下：

	投资成本	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年6月30日
成本法：					
中新教服	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00
中新置地	1,269,649,563.46	1,269,649,563.46	-	-	1,269,649,563.46
中新公用	640,856,755.09	640,856,755.09	-	-	640,856,755.09
中新宿迁	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
中新苏通	255,000,000.00	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00
中新苏滁	448,000,000.00	448,000,000.00	-	-	448,000,000.00
中新海虞	42,000,000.00	42,000,000.00	-	-	42,000,000.00
中新嘉善	61,200,000.00	-	61,200,000.00	-	61,200,000.00
中新凤凰	85,450,000.00	69,210,000.00	16,240,000.00	-	85,450,000.00
	<u>2,816,656,318.55</u>	<u>2,739,216,318.55</u>	<u>77,440,000.00</u>	-	<u>2,816,656,318.55</u>
权益法：					
合营企业：					
锐新投资	127,163,521.51	20,908,098.34	-	1,358,077.18	19,550,021.16
道华管理	1,750,000.00	305,892.41	1,435,071.60	-	1,740,964.01
	<u>128,913,521.51</u>	<u>21,213,990.75</u>	<u>1,435,071.60</u>	<u>1,358,077.18</u>	<u>21,290,985.17</u>
联营企业：					
圆融发展	635,146,151.88	545,677,325.11	670,374.79	546,347,699.90	-
东吴中新	11,425,360.00	6,376,424.72	64,526.07	1,916,684.30	4,524,266.49
中新兴富	85,147,800.00	46,331,903.10	37,836,700.00	766,662.35	83,401,940.75
苏银发展	2,000,000.00	-	3,297,960.88	-	3,297,960.88
	<u>733,719,311.88</u>	<u>598,385,652.93</u>	<u>41,869,561.74</u>	<u>549,031,046.55</u>	<u>91,224,168.12</u>
合计	<u>3,679,289,151.94</u>	<u>3,358,815,962.23</u>	<u>120,744,633.34</u>	<u>550,389,123.73</u>	<u>2,929,171,471.84</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2019年6月30日长期股权投资变动情况如下：（续）

	持股比例	表决权比例	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利		
<b>成本法：</b>							
中新教服	90%	90%	-	-	17,100,000.00		
中新置地	88.83%	88.83%	-	-	-		
中新公用	50%	51%	-	-	-		
中新宿迁	100%	100%	-	-	-		
中新苏通	51%	51%	-	-	-		
中新苏滁	56%	56%	-	-	113,934,779.86		
中新海虞	70%	70%	-	-	7,000,000.00		
中新乐余	70%	70%	-	-	-		
中新嘉善	51%	51%	-	-	-		
中新凤凰	80%	80%	-	-	-		
			-	-	138,034,779.86		
<b>权益法：</b>							
<b>合营企业：</b>							
锐新投资	35%	35%	-	-	-		
道华管理	35%	35%	-	-	-		
			-	-	-		
			-	-	-		
<b>联营企业：</b>							
圆融发展	25%	25%	-	-	-		
东吴中新	25%	25%	-	-	-		
中新兴富	22.5%	22.5%	-	-	-		
苏银发展	40%	40%	-	-	-		
			-	-	-		
<b>合计</b>			-	-	138,034,779.86		
<b>权益调整</b>							
	初始投资额	本期损益变动	本期分红回红	累计损益变动	其他综合收益 本期增加额 累计增加额	减少投资	期末余额
<b>合营企业：</b>							
锐新投资	26,840,361.51	(1,358,077.18)	-	(7,290,340.35)	-	-	19,550,021.16
道华管理	1,750,000.00	1,435,071.60	-	(9,035.99)	-	-	1,740,964.01
	28,590,361.51	76,994.42	-	(7,299,376.34)	-	-	21,290,985.17
<b>联营企业：</b>							
圆融发展	635,146,151.88	542,874.79	-	(90,312,397.10)	127,500.00 1,513,945.12	546,347,699.90	-
东吴中新	11,425,360.00	(1,916,684.30)	-	(7,841,376.22)	64,526.07 940,282.71	-	4,524,266.49
中新兴富	85,147,800.00	(766,662.35)	-	(1,745,859.25)	-	-	83,401,940.75
苏银发展	2,000,000.00	1,297,960.88	-	1,297,960.88	-	-	3,297,960.88
	733,719,311.88	(842,510.98)	-	(98,601,671.69)	192,026.07 2,454,227.83	546,347,699.90	91,224,168.12
	762,309,673.39	(765,516.56)	-	(105,901,048.03)	192,026.07 2,454,227.83	546,347,699.90	112,515,153.29

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：

	投资成本	2018年1月1日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
成本法：					
中新教服	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00
中新置地	1,269,649,563.46	1,269,649,563.46	-	-	1,269,649,563.46
中新公用	640,856,755.09	640,856,755.09	-	-	640,856,755.09
中新宿迁	10,000,000.00	200,000,000.00	-	190,000,000.00	10,000,000.00
中新苏通	255,000,000.00	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00
中新苏滁	448,000,000.00	448,000,000.00	-	-	448,000,000.00
中新海虞	42,000,000.00	42,000,000.00	-	-	42,000,000.00
中新乐余	-	6,300,000.00	-	6,300,000.00	-
中新凤凰	69,210,000.00	21,290,000.00	47,920,000.00	-	69,210,000.00
	<u>2,739,216,318.55</u>	<u>2,887,596,318.55</u>	<u>47,920,000.00</u>	<u>196,300,000.00</u>	<u>2,739,216,318.55</u>
权益法：					
合营企业：					
锐新投资	26,840,361.51	25,465,649.27	-	4,557,550.93	20,908,098.34
道华管理	1,750,000.00	314,674.39	-	8,781.98	305,892.41
	<u>28,590,361.51</u>	<u>25,780,323.66</u>	<u>-</u>	<u>4,566,332.91</u>	<u>21,213,990.75</u>
联营企业：					
圆融发展	635,146,151.88	550,162,103.13	-	4,484,778.02	545,677,325.11
东吴中新	11,425,360.00	9,559,031.28	-	3,182,606.56	6,376,424.72
中新兴富	47,311,100.00	-	47,311,100.00	979,196.90	46,331,903.10
	<u>693,882,611.88</u>	<u>559,721,134.41</u>	<u>47,311,100.00</u>	<u>8,646,581.48</u>	<u>598,385,652.93</u>
合计	<u>3,461,689,291.94</u>	<u>3,473,097,776.62</u>	<u>95,231,100.00</u>	<u>209,512,914.39</u>	<u>3,358,815,962.23</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：（续）

	持股比例	表决权比例	年末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
成本法：					
中新教服	90%	90%	-	-	12,600,000.00
中新置地	88.83%	88.83%	-	-	266,499,000.00
中新公用	50%	51%	-	-	201,144,532.06
中新宿迁	100%	100%	-	-	170,000,000.00
中新苏通	51%	51%	-	-	15,300,000.00
中新苏滁	56%	56%	-	-	89,841,583.03
中新海虞	70%	70%	-	-	6,090,000.00
中新乐余	70%	70%	-	-	5,011,486.17
中新嘉善	51%	51%	-	-	-
中新凤凰	80%	80%	-	-	-
			-	-	766,486,601.26
权益法：					
合营企业：					
锐新投资	35%	35%	-	-	-
道华管理	35%	35%	-	-	-
			-	-	-
	持股比例	表决权比例	年末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
联营企业：					
圆融发展	25%	25%	-	-	3,206,000.12
东吴中新	25%	25%	-	-	-
中新兴富	22.5%	22.5%	-	-	-
			-	-	3,206,000.12
合计			-	-	769,692,601.38

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：（续）

	初始 投资额	本年损 益变动	本年分 回红利	权益调整		年末余额
				累计损 益变动	其他综合收益 本年增加额 /(减少额)	
合营企业：						
锐新投资	26,840,361.51	(4,557,550.93)	-	(5,932,263.17)	-	20,908,098.34
道华管理	1,750,000.00	(8,781.98)	-	(1,444,107.59)	-	305,892.41
	<u>28,590,361.51</u>	<u>(4,566,332.91)</u>	<u>-</u>	<u>(7,376,370.76)</u>	<u>-</u>	<u>21,213,990.75</u>
联营企业：						
圆融发展	635,146,151.88	(986,256.43)	(3,206,000.12)	(90,855,271.89)	(292,521.47)	545,677,325.11
东吴中新	11,425,360.00	(3,313,372.82)	-	(5,924,691.92)	130,766.26	6,376,424.72
中新兴富	47,311,100.00	(979,196.90)	-	(979,196.90)	-	46,331,903.10
	<u>693,882,611.88</u>	<u>(5,278,826.15)</u>	<u>(3,206,000.12)</u>	<u>(97,759,160.71)</u>	<u>(161,755.21)</u>	<u>598,385,652.93</u>
	<u>722,472,973.39</u>	<u>(9,845,159.06)</u>	<u>(3,206,000.12)</u>	<u>(105,135,531.47)</u>	<u>(161,755.21)</u>	<u>619,599,643.68</u>

2017年长期股权投资变动情况如下：

	投资成本	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
成本法：					
中新教服	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00
中新置地	1,269,649,563.46	1,269,649,563.46	-	-	1,269,649,563.46
中新公用	640,856,755.09	640,856,755.09	-	-	640,856,755.09
中新宿迁	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00
中新苏通	255,000,000.00	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00
中新苏滁	448,000,000.00	448,000,000.00	-	-	448,000,000.00
中新海虞	42,000,000.00	42,000,000.00	-	-	42,000,000.00
中新乐余	6,300,000.00	6,300,000.00	-	-	6,300,000.00
中新凤凰	21,290,000.00	17,230,000.00	4,060,000.00	-	21,290,000.00
	<u>2,887,596,318.55</u>	<u>2,883,536,318.55</u>	<u>4,060,000.00</u>	<u>-</u>	<u>2,887,596,318.55</u>
权益法：					
合营企业：					
锐新投资	26,840,361.51	26,021,480.53	-	555,831.26	25,465,649.27
道华管理	1,750,000.00	365,110.56	-	50,436.17	314,674.39
	<u>28,590,361.51</u>	<u>26,386,591.09</u>	<u>-</u>	<u>606,267.43</u>	<u>25,780,323.66</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2017年长期股权投资变动情况如下（续）：

	投资成本	2017年1月1日	本年增加	本年减少	2017年12月31日
<b>联营企业：</b>					
圆融发展	635,146,151.88	540,412,670.21	16,500,082.67	6,750,649.75	550,162,103.13
东吴中新	11,425,360.00	10,474,282.60	185,860.56	1,101,111.88	9,559,031.28
	<u>646,571,511.88</u>	<u>550,886,952.81</u>	<u>16,685,943.23</u>	<u>7,851,761.63</u>	<u>559,721,134.41</u>
<b>合计</b>	<u>3,562,758,191.94</u>	<u>3,460,809,862.45</u>	<u>20,745,943.23</u>	<u>8,458,029.06</u>	<u>3,473,097,776.62</u>
	持股比例	表决权比例	年末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
<b>成本法：</b>					
中新教服	90%	90%	-	-	17,100,000.00
中新置地	88.83%	88.83%	-	-	-
中新公用	50%	51%	-	-	108,837,312.86
中新宿迁	100%	100%	-	-	-
中新苏通	51%	51%	-	-	17,850,000.00
中新苏滁	56%	56%	-	-	24,292,296.94
中新海虞	70%	70%	-	-	-
中新乐余	70%	70%	-	-	-
中新凤凰	80%	80%	-	-	-
			-	-	168,079,609.80
<b>权益法：</b>					
<b>合营企业：</b>					
锐新投资	35%	35%	-	-	-
道华管理	35%	35%	-	-	-
			-	-	-
<b>联营企业：</b>					
圆融发展	25%	25%	-	-	6,750,649.75
东吴中新	25%	25%	-	-	-
			-	-	6,750,649.75
<b>合计</b>			-	-	<u>174,830,259.55</u>

	初始投资额	本年损益变动	本年分红	权益调整		年末余额
				累计损益变动	其他综合收益 本年增加额 / (减少额)	
<b>合营企业：</b>						
锐新投资	26,840,361.51	(555,831.26)	-	(1,374,712.24)	-	25,465,649.27
道华管理	1,750,000.00	(50,436.17)	-	(1,435,325.61)	-	314,674.39
	<u>28,590,361.51</u>	<u>(606,267.43)</u>	<u>-</u>	<u>(2,810,037.85)</u>	<u>-</u>	<u>25,780,323.66</u>
<b>联营企业：</b>						
圆融发展	635,146,151.88	16,365,082.67	(6,750,649.75)	(86,663,015.34)	135,000.00	550,162,103.13
东吴中新	11,425,360.00	(1,101,111.88)	-	(2,611,319.10)	185,860.56	9,559,031.28
	<u>646,571,511.88</u>	<u>15,263,970.79</u>	<u>(6,750,649.75)</u>	<u>(89,274,334.44)</u>	<u>320,860.56</u>	<u>559,721,134.41</u>
	<u>675,161,873.39</u>	<u>14,657,703.36</u>	<u>(6,750,649.75)</u>	<u>(92,084,372.29)</u>	<u>320,860.56</u>	<u>585,501,458.07</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2016年长期股权投资变动情况如下：

	投资成本	2016年1月1日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
<b>成本法：</b>					
中新教服	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00
中新置地	1,269,649,563.46	1,269,649,563.46	-	-	1,269,649,563.46
中新公用	640,856,755.09	640,856,755.09	-	-	640,856,755.09
中新宿迁	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00
中新苏通	255,000,000.00	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00
中新苏滁	448,000,000.00	448,000,000.00	-	-	448,000,000.00
中新海虞	42,000,000.00	42,000,000.00	-	-	42,000,000.00
中新乐余	6,300,000.00	6,300,000.00	-	-	6,300,000.00
中新凤凰	17,230,000.00	9,110,000.00	8,120,000.00	-	17,230,000.00
	<u>2,883,536,318.55</u>	<u>2,875,416,318.55</u>	<u>8,120,000.00</u>	<u>-</u>	<u>2,883,536,318.55</u>
<b>权益法：</b>					
<b>合营企业：</b>					
锐新投资	26,840,361.51	-	26,840,361.51	818,880.98	26,021,480.53
道华管理	1,750,000.00	-	1,750,000.00	1,384,889.44	365,110.56
	<u>28,590,361.51</u>	<u>-</u>	<u>28,590,361.51</u>	<u>2,203,770.42</u>	<u>26,386,591.09</u>
<b>联营企业：</b>					
圆融发展	635,146,151.88	530,167,282.59	18,634,947.87	8,389,560.25	540,412,670.21
东吴中新	11,425,360.00	11,218,082.37	-	743,799.77	10,474,282.60
	<u>646,571,511.88</u>	<u>541,385,364.96</u>	<u>18,634,947.87</u>	<u>9,133,360.02</u>	<u>550,886,952.81</u>
<b>合计</b>	<u>3,558,698,191.94</u>	<u>3,416,801,683.51</u>	<u>55,345,309.38</u>	<u>11,337,130.44</u>	<u>3,460,809,862.45</u>
	持股比例	表决权比例	年末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
<b>成本法：</b>					
中新教服	90%	90%	-	-	10,350,000.00
中新置地	88.83%	88.83%	-	-	-
中新公用	50%	51%	-	-	66,659,014.69
中新宿迁	100%	100%	-	-	-
中新苏通	51%	51%	-	-	20,910,000.00
中新苏滁	56%	56%	-	-	35,753,493.87
中新海虞	70%	70%	-	-	-
中新乐余	70%	70%	-	-	-
中新凤凰	80%	80%	-	-	-
					<u>133,672,508.56</u>
<b>权益法：</b>					
<b>合营企业：</b>					
锐新投资	35%	35%	-	-	-
道华管理	35%	35%	-	-	-
					<u>-</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2016年长期股权投资变动情况如下：（续）

	持股比例	表决权比例	年末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
联营企业：					
圆融发展	25%	25%	-	-	8,389,560.25
东吴中新	25%	25%	-	-	-
			-	-	8,389,560.25
合计			-	-	142,062,068.81

	初始投资额	权益调整				其他综合收益	年末余额
		本年损益变动	本年分回红利	累计损益变动	本年增加额/(减少额)		
合营企业：							
锐新投资	26,840,361.51	(818,880.98)	-	(818,880.98)	-	-	26,021,480.53
道华管理	1,750,000.00	(1,384,889.44)	-	(1,384,889.44)	-	-	365,110.56
	28,590,361.51	(2,203,770.42)	-	(2,203,770.42)	-	-	26,386,591.09
联营企业：							
圆融发展	635,146,151.88	18,882,447.87	8,389,560.25	(96,277,448.26)	(247,500.00)	1,543,966.59	540,412,670.21
东吴中新	11,425,360.00	(1,341,093.25)	-	(1,510,207.22)	597,293.48	559,129.82	10,474,282.60
	646,571,511.88	17,541,354.62	8,389,560.25	(97,787,655.48)	349,793.48	2,103,096.41	550,886,952.81
	675,161,873.39	15,337,584.20	8,389,560.25	(99,991,425.90)	349,793.48	2,103,096.41	577,273,543.90

4. 营业收入及成本

	截至2019年6月30日止6个月期间		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	432,644,349.17	195,671,785.86	767,661,136.04	366,106,542.62
其他业务	22,333,224.52	9,077,318.45	16,995,040.84	9,930,834.34
	454,977,573.69	204,749,104.31	784,656,176.88	376,037,376.96
	2017年度		2016年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,096,415,952.26	638,313,203.92	1,373,178,482.52	992,838,513.38
其他业务	126,451,616.19	33,016,155.58	606,439,343.40	175,536,245.82
	1,222,867,568.45	671,329,359.50	1,979,617,825.92	1,168,374,759.20



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本（续）

营业收入列示如下：

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
土地开发	8,531,258.48	20,263,185.28	35,928,946.71	26,372,678.06
房地产开发	357,669,152.94	555,564,682.73	888,616,384.34	1,179,570,543.38
多元化服务	66,443,937.75	191,833,268.03	171,870,621.21	167,235,261.08
主营业务收入小计	<u>432,644,349.17</u>	<u>767,661,136.04</u>	<u>1,096,415,952.26</u>	<u>1,373,178,482.52</u>
投资性房地产				
处置收入	14,431,663.82	5,284,424.76	114,182,840.57	587,942,382.50
其他	7,901,560.70	11,710,616.08	12,268,775.62	18,496,960.90
其他业务收入小计	<u>22,333,224.52</u>	<u>16,995,040.84</u>	<u>126,451,616.19</u>	<u>606,439,343.40</u>
合计	<u>454,977,573.69</u>	<u>784,656,176.88</u>	<u>1,222,867,568.45</u>	<u>1,979,617,825.92</u>

5. 投资收益

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
按成本法核算的				
长期股权投资收益	138,034,779.86	766,486,601.26	168,079,609.80	133,672,508.56
按权益法核算的				
长期股权投资收益	748,428.55	(9,845,159.06)	14,657,703.36	4,811,945.71
处置长期股权投资	52,935,475.10	-	-	-
合计	<u>191,718,683.51</u>	<u>756,641,442.20</u>	<u>182,737,313.16</u>	<u>138,484,454.27</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

1. 非经常性损益明细表

扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润

项目性质		截至2019年6月30日止 6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
归属于母公司股东的净利润		978,245,349.91	978,159,205.31	823,687,060.98	603,746,957.72
减：非经常性损益项目					
非流动资产处置损益	注1	342,720,607.59	23,781,495.11	2,102,767.70	46,515,838.96
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	注2	2,720,487.74	8,449,347.75	6,558,875.72	21,211,817.65
计入当期损益的政府补助	注3	26,515,040.79	68,709,848.27	65,651,934.02	49,450,414.77
委托贷款及企业间借款投资收益		14,891,388.41	31,187,481.11	11,661,256.75	13,384,785.84
保本浮动收益型投资产品投资收益		-	3,128,275.16	2,382,350.28	-
收取的商业违约金		1,523,051.61	2,662,175.30	1,094,669.59	2,565,983.12
无需支付的工程款	注4	-	22,853,123.45	-	-
支付大额的商业违约金	注5	-	-	-	(10,140,000.00)
收回长期应收款利得	注6	-	162,075,436.92	34,253,953.12	-
除上述各项之外的其他营业外收支净额		(884,864.58)	(224,352.25)	1,644,551.49	(216,649.20)
非经常性损益项目合计		387,485,711.56	322,622,830.82	125,350,358.67	122,772,191.14
加：非经常性损益的所得税影响数		767,826.74	27,128,882.91	15,078,526.92	4,746,505.16
加：归属于少数股东的非经常性损益净影响数		52,862,570.37	153,229,569.68	66,930,714.49	74,403,015.31
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润		<u>644,390,035.46</u>	<u>835,894,827.08</u>	<u>780,345,943.72</u>	<u>560,124,287.05</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

1. 非经常性损益明细表（续）

注1：于2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间（以下简称“报告期”）内，本集团的非流动资产处置收益/（损失）具体如下：

	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产报废及 非流动资产处置 收益/（损失）	3,652,615.69	2,902,341.02	(1,109,526.85)	85,359.57
处置子公司收益 (i)	215,214,276.50	-	3,212,294.55	51,159,979.36
长期股权投资处置 收益/（损失） (ii)	123,853,715.40	20,879,154.09	-	(4,729,499.97)
合计	342,720,607.59	23,781,495.11	2,102,767.70	46,515,838.96

(i) 截至2019年6月30日为止的6个月期间内，处置子公司收益为本集团之子公司中新置地处置其子公司吴中置地及和瑞房产所取得的投资收益，分别为人民币166,599,649.44元及人民币48,614,627.06元。

2017年度处置子公司收益为本集团之子公司中新公用处置其子公司苏通市政所取得的收益人民币3,212,294.55元。

2016年度处置子公司收益为本集团之子公司中新公用处置其子公司市政工程所取得的收益人民币51,159,979.36元。

(ii) 截至2019年6月30日为止的6个月期间内，长期股权投资处置损益系处置苏州圆融发展集团有限公司、苏州工业园区左岸房地产开发有限公司、苏州恒熠企业管理咨询有限公司、苏州联鑫置业有限公司及常熟市尚源房地产开发有限公司的收益，长期股权投资处置收益金额分别为人民币54,449,420.22元、人民币6,366,184.16元、人民币36,875,000.00元、人民币13,565,338.82元及人民币12,597,772.20元。

2018年度长期股权投资处置损益系处置苏州金辉新园置业有限公司以及南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司的收益人民币24,762,225.00元和处置金辉华园置业有限公司的亏损人民币3,883,070.91元。

2016年度长期股权投资处置损失系处置苏州和信房地产开发有限公司的亏损人民币4,729,499.97元。

非流动资产处置未包括投资性房地产的处置，具体原因参见注7。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

1. 非经常性损益明细表（续）

注2：于报告期内，本集团计入损益的对非金融企业收取的资金占用费具体如下：

项目性质	截至2019年6月 30日止6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
其他资金占用费*	<u>2,720,487.74</u>	<u>8,449,347.75</u>	<u>6,558,875.72</u>	<u>21,211,817.65</u>

\* 系应收苏通控股、苏通科技产业园综合管理办公室等相关款项的资金占用费。

截至2019年6月30日止6个月期间，无苏州宿迁工业园区基础设施开发BT项目利息收入（2018年度：无；2017年度：无；2016年度：人民币1,889,660.00元）。本集团管理层认为，由于该业务与本集团正常经营业务密切相关，可以界定为经常性损益。

注3：截至2019年6月30日止6个月期间，计入其他收益的政府补助金额为人民币26,515,040.79元（2018年度计入其他收益：人民币68,709,848.27元；2017年度计入其他收益：人民币65,651,934.02元；2016年计入营业外收入：人民币49,450,414.77元）。

注4：2018年度，本集团之子公司苏宿市政根据审计结算将无需支付的工程款进行核销计入营业外收入，本集团之子公司苏宿市政已于2018年10月11日注销。

注5：2016年度支付的大额违约金系提前与承租人苏州工业园区左岸明珠酒店有限公司解除合同需支付的解约赔偿金共计人民币1,014万元（截至2019年6月30日止6个月期间：无；2018年度：无，2017年度：无）。

注6：2018年度，本集团收到应收滨江地产的长期应收款人民币162,075,436.92元（截至2019年6月30日止6个月期间：无；2017年度：人民币152,000,000.00元，2016年度：无），超出初始确认金额部分人民币162,075,436.92元（截至2019年6月30日止6个月期间：无；2017年度：人民币34,253,953.12元，2016年度：无）计入营业外收入（附注五、51）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

1. 非经常性损益明细表（续）

注7：截至2019年6月30日止6个月期间，本集团将甲江南商业楼出租部分作价人民币1,445万元对外销售，该资产的账面金额为人民币864万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币528万元。

截至2019年6月30日止6个月期间，本集团将翡翠公寓作价人民币1,443万元对外销售，该资产的账面金额为人民币89万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币1,346万元。

2018年度，本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币528万元对外销售，该资产的账面金额为人民币95万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币126万元。

2017年度，本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币3,934万元对外销售，该资产的账面金额为人民币758万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币1,914万元。

2017年7月，本集团将所属老国际学校校舍作价人民币7,488万元对外销售，该资产的账面金额为人民币1,652万元，处置净收益为人民币5,836万元。

2017年5月，本集团将所属水巷邻里B区的部分配套设施作价人民币37万元对外销售，该资产的账面金额为人民币68万元，扣除相关税费后处置净损失为人民币31万元。

2016年8月，本集团将位于苏州工业园区钟南街208号的一宗土地使用权及房屋建筑物作价人民币3,737万元（扣除增值税后金额为人民币3,559万元）用于出资，该资产的账面金额为人民币552万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币452万元。

2016年8月，本集团将中新科技城服务楼部分面积作价人民币9,392万元对外销售，该资产的账面金额为人民币5,904万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币3,017万元。

2016年8月，本集团将位于星明街东、白榆路南的福斯厂房地地上建筑、土地及设备作价人民币8,018万元对外销售，该资产的账面金额为人民币2,698万元，处置净收益为人民币5,320万元。

2016年9月至12月，本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币37,825万元对外销售，该资产的账面金额为人民币7,324万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币18,340万元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

1. 非经常性损益明细表（续）

注7（续）：本集团管理层根据房地产项目“开发、经营、出售”的思路，决定对以上项目先行长租，待周边市场成熟时再予出售，以获取更大商业利益。本集团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，本集团管理层遂决定于相应年度销售。

综上，本集团管理层认为，作为房地产开发企业，将本集团开发的、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、与集团正常经营业务直接相关的交易，未来也将会有类似业务持续发生。因此，本集团管理层认为，其可以界定为经常性损益。

本集团对非经常性损益项目的确认依照中国证券监督管理委员会公告〔2008〕43号《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》的规定执行。

2. 净资产收益率和每股收益

	截至2019年6月 30日止6个月期间 <u>净资产收益率</u> 加权平均	截至2019年6月 30日止6个月期间 <u>基本每股收益</u> (人民币元)
归属于公司普通股股东的净利润	11.96%	0.73
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	7.88%	0.48
	2018年度 <u>净资产收益率</u> 加权平均	2018年度 <u>基本每股收益</u> (人民币元)
归属于公司普通股股东的净利润	13.67%	0.73
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	11.68%	0.62

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

2. 净资产收益率和每股收益

	2017年度 净资产收益率 加权平均	2017年度 基本每股收益 (人民币元)
归属于公司普通股股东的净利润	13.17%	0.61
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	12.48%	0.58
	2016年度 净资产收益率 加权平均	2016年度 基本每股收益 (人民币元)
归属于公司普通股股东的净利润	10.90%	0.45
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	10.11%	0.42

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。本公司于2008年6月股份制改造折股134,900万股，据此以本公司发行在外的全部普通股134,900万股作为发行在外普通股的加权平均数计算每股收益。本公司无稀释性潜在普通股。

3. 财务报表项目数据的变动分析（续）

(a) 2019年6月30日合并资产负债表、截至2019年6月30日止6个月期间合并利润表项目的异常情况及其原因的变动说明

两个期间的数据变动幅度达30%以上，或非会计准则指定的报表项目、名称反映不出其性质或内容的报表项目分析如下：

- (1) 货币资金 2019年6月30日余额人民币500,498.39万元，较上年末增加人民币177,032.30万元，主要是本期处置子公司及联营合营公司所致。
- (2) 应收票据 2019年6月30日余额人民币359.00万元，较上年末增加234.00万元，主要是本期增加了票据结算所致。
- (3) 应收账款 2019年6月30日余额人民币36,560.11万元，较上年末增加人民币15,880.09万元，主要是本期产生的收入尚未回款所致。
- (4) 其他应收款 2019年6月30日余额人民币66,908.30万元，较上年末减少人民币55,220.09万元，主要是本期收回关联方资金拆借款所致。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

3. 财务报表项目数据的变动分析（续）

(a) 2019年6月30日合并资产负债表、截至2019年6月30日止6个月期间合并利润表项目的异常情况原因的变动说明（续）

两个期间的数据变动幅度达30%以上，或非会计准则指定的报表项目、名称反映不出其性质或内容的报表项目分析如下：（续）

- (5) 其他流动资产2019年6月30日余额人民币15,268.56万元，较上年末减少人民币11,589.54万元，主要是本期大规模交房确认收入，房地产销售预缴税费减少所致。
- (6) 其他非流动金融资产2019年6月30日余额人民币25,285.59万元，较上年末增加人民币12,261.54万元，主要是本期其他非流动金融资产按照新金融工具准则要求以公允价值计量所致。
- (7) 在建工程2019年6月30日余额人民币54,272.26万元，较上年末增加人民币28,177.89万元，主要是本期新增投入园区固废和希捷厂房在建项目所致。
- (8) 预收款项2019年6月30日余额人民币136,388.86万元，较上年末减少人民币217,586.90万元，主要是本期房地产项目大规模交房，预收账款结转收入所致。
- (9) 应交税费2019年6月30日余额人民币90,287.09万元，较上年末增加人民币26,856.01万元，主要是本期房地产项目大规模交房导致应交土增税增多所致。
- (10) 其他应付款2019年6月30日余额人民币174,593.91万元，较上年末减少人民币83,886.06万元，主要是本期归还对关联方资金拆借款及处置子公司而减少对子公司少数股东资金拆借款所致。
- (11) 其他综合收益2019年6月30日余额人民币93.92万元，较上年末减少人民币128.18万元，主要是本期处置圆融集团股权导致原计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动全部转入投资收益所致。
- (12) 营业收入2019年1月至6月的发生额为人民币359,597.96万元，年化后较上年度增加人民币373,317.40万元，主要是本期房地产销售增加所致。
- (13) 营业成本2019年1月至6月的发生额为人民币199,740.81万元，年化后较上年度增加人民币196,585.56万元，主要是本期房地产销售增加，开发产品结转到营业成本增加所致。
- (14) 营业税金及附加2019年1月至6月的发生额为人民币42,913.41万元，年化后较上年度增加人民币71,791.47万元，主要是本期房地产销售增加导致税金及附加增加所致。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

3. 财务报表项目数据的变动分析（续）

(a) 2019年6月30日合并资产负债表、截至2019年6月30日止6个月期间合并利润表项目的异常情况原因的变动说明（续）

两个期间的数据变动幅度达30%以上，或非会计准则指定的报表项目、名称反映不出其性质或内容的报表项目分析如下：（续）

- (15) 销售费用2019年1月至6月的发生额为人民币7,683.51万元，年化后较上年度增加人民币8,716.55万元，主要是本期房地产销售增加，相应销售代理费增加以及品牌宣传推广费增加所致。
- (16) 财务费用2019年1月至6月的发生额为人民币474.31万元，年化后较上年度减少人民币1,572.61万元，主要是本期利息资本化比例增加所致。
- (17) 投资收益2019年1月至6月的发生额为人民币66,890.62万元，年化后较上年度增加人民币83,155.48万元，主要是本期处置合营联营公司及权益法投资收益增加所致。
- (18) 公允价值变动损失2019年1月至6月的发生额为人民币-508.54万元，年化后较上年度减少人民币1,017.08万元，主要是本期其他非流动金融资产按照新金融工具准则要求以公允价值计量所致。
- (19) 资产减值损失2019年1月至6月的发生额为人民币-6,082.58万元，年化后较上年度增加人民币13,397.48万元，主要是本期存货减值增加所致。
- (20) 资产处置收益2019年1月至6月的发生额为人民币368.73万元，年化后较上年度增加人民币438.88万元，主要是本期处置固定资产及无形资产收益增加所致。
- (21) 营业外收入2019年1月至6月的发生额为人民币180.67万元，年化后较上年度减少人民币18,546.95万元，主要是上年收回滨江地产偿还长期应收款所致。
- (22) 营业外支出2019年1月至6月的发生额为人民币120.32万元，年化后较上年度减少人民币60.64万元，主要是本期税金滞纳金支出减少所致。
- (23) 所得税费用2019年1月至6月的发生额为人民币24,051.17万元，年化后较上年度增加人民币17,502.38万元，主要是本期利润总额增加所致。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

3. 财务报表项目数据的变动分析（续）

(b) 2018年12月31日合并资产负债表、2018年度合并利润表项目的异常情况及原因的变动说明

两个期间的数据变动幅度达30%以上，或非会计准则指定的报表项目、名称反映不出其性质或内容的报表项目分析如下：

- (1) 应收账款2018年12月31日余额人民币20,680.02万元，较上年末减少人民币14,827.66万元，主要是本年收回一级土地开发对应应收所致。
- (2) 其他应收款2018年12月31日余额人民币122,128.39万元，较上年末增加人民币38,569.53万元，主要是新增对合营公司左岸地产的资金往来、对合营公司清源水务减资而新增应收减资款及收回联营公司尚源房产资金拆借款等综合所致。
- (3) 委托贷款2018年12月31日余额为零，较上年末减少人民币22,000万元，主要是本年收回委托贷款所致。
- (4) 一年内到期的长期应收款和长期应收款2018年12月31日余额人民币35,368.70万元，较上年末减少人民币1,194.27万元，主要是本年收回融资租赁款项所致。
- (5) 其他流动资产2018年12月31日余额人民币26,858.09万元，较上年末增加人民币6,331.40万元，主要系本年房地产销售预缴税费所致。
- (6) 可供出售金融资产2018年12月31日余额人民币13,024.05万元，较上年末增加人民币3,708万元，主要系本年新增投资博通金世及中富旅居所致。
- (7) 在建工程2018年12月31日余额人民币26,094.37万元，较上年末增加人民币14,811.58万元，主要是集团新增投入园区固废和厂房改造在建项目所致。
- (8) 其他非流动资产2018年12月31日余额人民币1,198.80万元，较上年末增加人民币844.66万元，主要系预付股权款所致。
- (9) 短期借款2018年12月31日余额人民币70,500万元，较上年末减少人民币50,340万元，主要是销售良好回款及时，偿还了部分银行借款所致。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

---

3. 财务报表项目数据的变动分析（续）

(b) 2018年12月31日合并资产负债表、2018年度合并利润表项目的异常情况及原因的变动说明（续）

两个期间的数据变动幅度达30%以上，或非会计准则指定的报表项目、名称反映不出其性质或内容的报表项目分析如下：（续）

- (10) 其他流动负债2018年12月31日余额7,497.51万元，较上年末增加人民币2,320.13万元，主要是本年工程项目未完成审计决算，待转销项税增加所致。
- (11) 税金及附加2018年1月至12月的发生额为人民币14,035.36万元，较上年度减少人民币9,458.72万元，主要是本年房产销售收入减少导致税金及附加减少所致。
- (12) 财务费用2018年1月至12月的发生额为人民币2,521.23万元，较上年度减少人民币3,465.55万元，主要是银行借款额度下降，利息支出下降及资本化利息增加综合所致。
- (13) 资产减值损失2018年1月至12月的发生额为人民币-1,232.32万元，较上年度减少人民币861.42万元，主要是本年存货减值转回所致。
- (14) 资产处置收益2018年1月至12月的发生额为人民币298.58万元，较上年度增加人民币409.53万元，主要是本年处置固定资产产生收益所致。
- (15) 营业外收入2018年1月至12月的发生额为人民币18,908.29万元，较上年度增加人民币15,144.63万元，主要是本年收回滨江地产偿还长期应收款所致。
- (16) 营业外支出2018年1月至12月的发生额为人民币180万元，较上年度增加人民币115.65万元，主要是本年公益捐赠增加所致。
- (17) 所得税费用2018年1月至12月的发生额为人民币30,599.96万元，较上年度增加人民币7,691.94万元，主要是本年利润总额增加所致。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

3. 财务报表项目数据的变动分析（续）

(c) 2017年12月31日合并资产负债表、2017年度合并利润表项目的异常情况及原因的变动说明

两个期间的数据变动幅度达30%以上，或非会计准则指定的报表项目、名称反映不出其性质或内容的报表项目分析如下：

- (1) 货币资金2017年12月31日余额人民币342,805.59万元，较上年末增加人民币147,579.29万元，主要是本年预收房款增加所致。
- (2) 预付账款2017年12月31日余额人民币1,595.19万元，较上年末增加人民币456.68万元，主要是苏通科技产业园基础设施项目本年新增预付设计款所致。
- (3) 其他应收款2017年12月31日余额人民币83,558.86万元，较上年末增加人民币66,012.42万元，主要是新增对联营公司尚源房产、联鑫置业以及少数股东苏州中海海隆房地产有限公司的资金往来所致。
- (4) 一年内到期的长期应收款2017年12月31日余额人民币1,194.27万元，较上年末减少人民币4,831.33万元，主要是苏通控股向中新华园偿还2016年末到期的债务所致。
- (5) 其他流动资产2017年12月31日余额人民币20,526.69万元，较上年末增加人民币11,619.25万元，主要系本年苏胥湾项目大量预售产生预缴税费所致。
- (6) 长期应收款2017年12月31日余额人民币35,368.70万元，较上年末减少人民币25,131.33万元，主要是苏通控股、滨江地产向中新华园偿还长期应收款所致。
- (7) 在建工程2017年12月31日余额人民币11,282.78万元，较上年末增加人民币5,071.91万元，主要是集团新增康美包厂房在建项目所致。
- (8) 长期待摊费用2017年12月31日余额人民币201.28万元，较上年末减少人民币642.16万元，主要是本年因处置苏通市政转出长期待摊费用所致。
- (9) 预收款项2017年12月31日余额人民币291,569.41万元，较上年末增加人民币183,404.53万元，主要是本年预收房款增加所致。
- (10) 其他应付款2017年12月31日余额人民币280,143.06万元，较上年末增加人民币67,270.97万元，主要是新增关联方资金往来所致。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

3. 财务报表项目数据的变动分析（续）

(c) 2017年12月31日合并资产负债表、2017年度合并利润表项目的异常情况及原因的变动说明（续）

两个期间的数据变动幅度达30%以上，或非会计准则指定的报表项目、名称反映不出其性质或内容的报表项目分析如下：（续）

- (11) 一年内到期的非流动负债2017年12月31日余额人民币46,900.00万元，较上年末减少人民币55,625.00万元，主要是工程完工增加所导致的资金需求降低所致。
- (12) 其他流动负债2017年12月31日余额人民币5,177.37万元，较上年末增加人民币1,541.23万元，主要是本年新增待转销项税额所致。
- (13) 营业收入2017年度的发生额为人民币404,569.52万元，较上年度减少人民币246,175.11万元，主要是房地产销售减少所致。
- (14) 营业成本2017年度的发生额为人民币262,893.83万元，较上年度减少人民币191,996.51万元，主要是房地产销售减少，开发产品结转至营业成本减少所致。
- (15) 税金及附加2017年度的发生额为人民币23,494.07万元，较上年度减少人民币31,301.17万元，主要是自2016年5月1日起，应税收入由计缴营业税改为计缴增值税，致使本期计提的营业税下降。
- (16) 财务费用2017年度的发生额为人民币5,986.78万元，较上年度减少人民币13,187.34万元，主要是银行借款额度下降，利息支出下降所致。
- (17) 投资收益2017年度的发生额为人民币58,504.06万元，较上年度增加人民币26,472.16万元，主要是本年合营联营公司利润上升所致。
- (18) 资产减值损失2017年度的发生额为人民币-370.89万元，较上年度减少人民币17,426.78万元，主要是本年存货减值减少所致。
- (19) 其他收益及营业外收入2017年度的发生额为人民币10,328.86万元，较上年度增加人民币5,074.19万元，主要是本年收回长期应收款利得所致。
- (20) 营业外支出2017年发生额为人民币64.35万元，年化后较上年度减少人民币1,024.35万元，主要是上年支付一笔大额解约赔偿金所致。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

3. 财务报表项目数据的变动分析（续）

(d) 2016年12月31日合并资产负债表、2016年度合并利润表项目的异常情况及其原因的变动说明

两个期间的数据变动幅度达30%以上，或非会计准则指定的报表项目、名称反映不出其性质或内容的报表项目分析如下：

- (1) 应收票据2016年12月31日余额人民币110.01万元，较上年末减少人民币259.82万元，主要是本年减少应收票据结算所致。
- (2) 应收账款2016年12月31日余额人民币40,918.90万元，较上年末减少人民币22,427.33万元，主要是苏通科技产业园基础设施项目本年结算金额增加所致。
- (3) 一年内到期的长期应收款2016年12月31日余额人民币6,025.60万元，较上年末减少人民币4,338.58万元，主要是因处置市政工程股权致使其不在合并范围内所致。
- (4) 其他流动资产2016年12月31日余额人民币8,907.44万元，较上年末增加人民币6,707.44万元，主要是本年本集团根据《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）的要求，对税费列报方式更新所致。
- (5) 在建工程2016年12月31日余额人民币6,210.88万元，较上年末减少人民币10,084.61万元，主要系本年污泥处置及资源化利用项目和新兴产业工业坊等项目完工转入固定资产或投资性房地产所致。
- (6) 无形资产2016年12月31日余额人民币23,219.05万元，较上年末增加人民币7,972.33万元，主要是本年新增购买土地使用权所致。
- (7) 商誉较上年末减少人民币85.76万元，主要是由于中新华园开发项目已结束，且无后续项目开发计划，盈利能力无法确定，本年全额计提了减值准备所致。
- (8) 短期借款、一年内到期的非流动负债及长期借款2016年12月31日余额人民币427,617.80万元，较上年末减少人民币401,768.86万元，主要是工程完工增加所导致的资金需求降低所致。
- (9) 应付票据2016年12月31日余额人民币4,070.00万元，较上年末减少人民币6,807.00万元，主要是本期月亮湾办公楼和月亮湾酒店式公寓等项目已完工，公司减少了票据结算所致。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间

人民币元

3. 财务报表项目数据的变动分析（续）

(d) 2016年12月31日合并资产负债表、2016年度合并利润表项目的异常情况及原因的变动说明（续）

两个期间的数据变动幅度达30%以上，或非会计准则指定的报表项目、名称反映不出其性质或内容的报表项目分析如下：（续）

(10) 预收款项2016年12月31日余额人民币108,164.88万元，较上年末减少人民币65,510.86万元，主要是部分楼盘达到收入确认条件而结转营业收入。

(11) 其他应付款2016年12月31日余额人民币212,872.09万元，较上年末增加人民币164,399.73万元，主要是新增向关联方资金拆借所致。

(12) 其他流动负债2016年12月31日余额人民币3,636.15万元，较上年末增加人民币1,404.53万元，主要是本年新增待转销项税额所致。

(13) 其他综合收益2016年12月31日余额人民币194.25万元，较上年末增加人民币45.29万元，主要是联营公司的其他综合收益增加所致。

(14) 营业收入2016年度的发生额为人民币650,744.64万元，较上年度增加人民币195,045.57万元，主要是房地产销售增加所致。

(15) 营业成本2016年度的发生额为人民币454,890.34万元，较上年度增加人民币200,736.50万元，主要是房地产销售增加，开发产品结转至营业成本增加所致。

(16) 销售费用2016年度的发生额为人民币9,519.27万元，较上年度增加人民币2,302.15万元，主要是随着房地产销售增加，销售代理费用及佣金增加所致。

(17) 资产减值损失2016年度的发生额为人民币17,055.88万元，较上年度减少人民币10,708.68万元，主要是本年存货减值减少所致。

(18) 投资收益2016年度的发生额为人民币32,031.90万元，较上年度增加人民币8,530.42万元，主要是本年处置子公司市政工程所致。

(19) 营业外收入2016年度的发生额为人民币5,254.67万元，较上年度增加人民币3,397.33万元，主要是本年收到的政府补助增加所致。

(20) 所得税费用2016年度的发生额为人民币19,319.04万元，较上年度减少人民币8,607.13万元，主要是本年利用以前年度的税务亏损增加所致。



审计报告（续）

安永华明（2019）审字第60468799\_B26号  
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

五、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

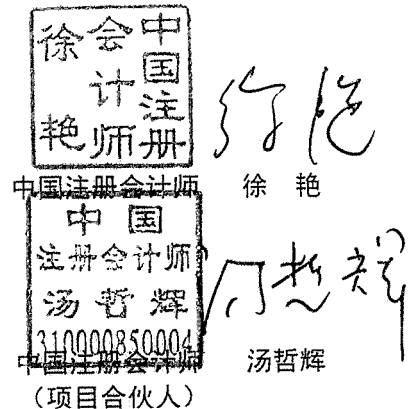
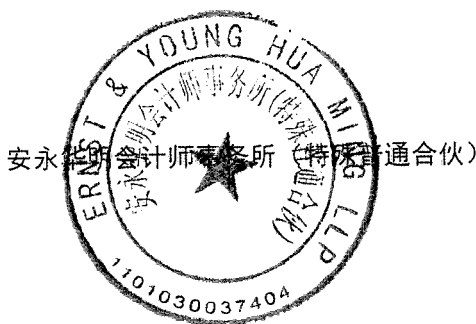
在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：（续）

- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就中新苏州工业园区开发集团股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国 北京

2019年9月12日



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

经审阅财务报表

截至2019年9月30日止9个月期间

目 录

	页 次
一、 审阅报告	1
二、 经审阅财务报表	
合并资产负债表	2 - 4
合并利润表	5 - 6
合并股东权益变动表	7 - 8
合并现金流量表	9 - 10
公司资产负债表	11 - 12
公司利润表	13
公司股东权益变动表	14 - 15
公司现金流量表	16 - 17
财务报表附注	18 - 186
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1 - 3
2. 净资产收益率和每股收益	4



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 审阅报告

安永华明（2019）专字第60468799\_B14号  
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的财务报表，包括 2019 年 9 月 30 日合并及公司资产负债表，截至 2019 年 9 月 30 日止九个月期间的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注（以下统称“中期财务报表”）。按照《企业会计准则第 32 号——中期财务报告》的规定编制中期财务报表是中新苏州工业园区开发集团股份有限公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些中期财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对中期财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

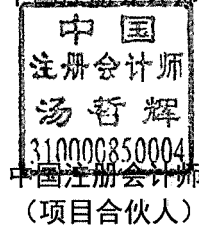
根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述中期财务报表在所有重大方面没有按照《企业会计准则第 32 号——中期财务报告》的规定编制。



中国注册会计师

徐艳

徐艳



中国注册会计师  
(项目合伙人)

汤哲辉

汤哲辉

中国 北京

2019 年 11 月 13 日

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并资产负债表

2019年9月30日

人民币元

资产	附注五	2019年9月30日 (未经审计)	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	4,706,457,611.04	3,234,660,894.27
应收票据	2	1,150,000.00	1,250,000.00
应收账款	3, 22	303,586,753.41	206,800,191.22
预付款项	4	8,750,049.70	13,964,152.39
其他应收款	5	586,243,092.88	1,221,283,899.21
存货	6	5,819,676,273.88	8,947,472,974.41
委托贷款	7	220,000,000.00	-
一年内到期的 长期应收款	8	133,681,229.69	135,366,491.98
其他流动资产	9	<u>165,896,220.33</u>	<u>268,580,927.87</u>
<b>流动资产合计</b>		<u>11,945,441,230.93</u>	<u>14,029,379,531.35</u>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	10	-	130,240,504.00
长期应收款	8	209,776,544.93	218,320,480.54
长期股权投资	11	2,652,404,841.90	3,458,648,220.79
其他非流动金融资产	12	253,358,220.25	-
投资性房地产	13, 22	3,905,105,277.72	2,415,738,767.82
固定资产	14, 22	1,199,397,297.65	1,324,679,080.88
在建工程	15	713,222,413.48	260,943,676.19
无形资产	16, 22	160,924,014.16	182,230,374.52
商誉	17	13,698,676.52	-
长期待摊费用	18	1,883,388.12	2,397,923.61
递延所得税资产	19	400,868,068.53	504,572,412.01
其他非流动资产	20	<u>6,359,944.50</u>	<u>11,987,983.00</u>
<b>非流动资产合计</b>		<u>9,516,998,687.76</u>	<u>8,509,759,423.36</u>
<b>资产总计</b>		<u>21,462,439,918.69</u>	<u>22,539,138,954.71</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并资产负债表（续）

2019年9月30日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2019年9月30日</u> (未经审计)	<u>2018年12月31日</u>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	23	885,000,000.00	705,000,000.00
应付账款	24	1,593,184,229.51	1,971,980,075.79
预收款项	25	1,205,068,546.32	3,539,757,614.70
应付职工薪酬	26	140,514,823.56	150,131,930.88
应交税费	27	599,660,337.98	634,310,831.33
其他应付款	28	1,766,158,814.75	2,584,799,680.33
一年内到期的 非流动负债	29	528,276,666.66	487,666,666.66
其他流动负债	30	<u>64,173,883.74</u>	<u>74,975,075.97</u>
<b>流动负债合计</b>		<u>6,782,037,302.52</u>	<u>10,148,621,875.66</u>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	31	2,221,057,130.20	1,418,173,283.87
递延收益	32	159,851,820.88	161,401,994.87
递延所得税负债	19	<u>30,815,007.04</u>	<u>-</u>
<b>非流动负债合计</b>		<u>2,411,723,958.12</u>	<u>1,579,575,278.74</u>
<b>负债合计</b>		<u>9,193,761,260.64</u>	<u>11,728,197,154.40</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并资产负债表（续）

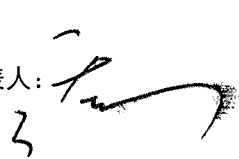
2019年9月30日

人民币元

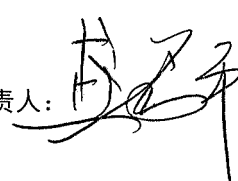
<u>负债和股东权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2019年9月30日</u> (未经审计)	<u>2018年12月31日</u>
股东权益：			
股本	33	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00
资本公积	34	21,883,266.96	21,883,266.96
其他综合收益	35	1,983,023.95	2,220,973.50
盈余公积	36	397,750,594.54	397,750,594.54
未分配利润	37	<u>6,978,394,558.89</u>	<u>5,873,334,258.37</u>
归属于母公司股东权益合计		<u>8,749,011,444.34</u>	<u>7,644,189,093.37</u>
少数股东权益	38	<u>3,519,667,213.71</u>	<u>3,166,752,706.94</u>
股东权益合计		<u>12,268,678,658.05</u>	<u>10,810,941,800.31</u>
负债和股东权益总计		<u>21,462,439,918.69</u>	<u>22,539,138,954.71</u>

本财务报表由以下人士签署：

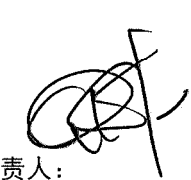
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并利润表

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

	附注五	截至2019年9月 30日止9个月期间 (未经审计)	截至2018年9月 30日止9个月期间 (未经审计)
营业收入	39	4,530,676,051.66	2,797,575,239.00
减：营业成本	39	2,700,957,240.48	1,636,375,879.82
税金及附加	40	444,664,323.31	113,787,603.70
销售费用	41	89,178,635.58	43,525,079.21
管理费用	42	181,864,129.26	158,978,300.05
财务费用	43	4,467,197.09	24,861,383.58
其中：利息费用	43	26,996,800.13	44,966,565.00
利息收入	43	24,975,455.65	23,318,176.72
加：其他收益	44	43,138,451.21	38,286,538.32
投资收益	45	722,060,841.64	361,884,344.60
其中：对联营企业和 合营企业的 投资收益		338,902,583.25	332,895,073.06
公允价值变动损失	46	(4,583,071.81)	-
资产减值损失	47	(75,967,984.69)	10,521,303.56
信用减值损失	48	(355,128.82)	-
资产处置收益	49	13,350,365.59	3,315,373.71
营业利润		1,807,187,999.06	1,234,054,552.83
加：营业外收入	50	2,350,776.17	146,646,854.38
减：营业外支出	51	1,510,694.86	1,493,844.14
利润总额		1,808,028,080.37	1,379,207,563.07
减：所得税费用	53	307,312,433.77	255,874,736.75
净利润		1,500,715,646.60	1,123,332,826.32
按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,500,715,646.60	1,123,332,826.32
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		1,057,824,254.99	767,500,891.90
少数股东损益		442,891,391.61	355,831,934.42

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并利润表（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

	附注五	截至2019年9月 30日止9个月期间 (未经审计)	截至2018年9月 30日止9个月期间 (未经审计)
其他综合收益的税后净额			
归属于母公司股东的其他 综合收益的税后净额	35		
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的其他综合收益		(320,473.52)	58,033.59
外币财务报表折算差额		<u>82,523.97</u>	<u>91,847.49</u>
		<u>(237,949.55)</u>	<u>149,881.08</u>
综合收益总额		<u>1,500,477,697.05</u>	<u>1,123,482,707.40</u>
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		1,057,586,305.44	767,650,772.98
归属于少数股东的综合收益总额		442,891,391.61	355,831,934.42
每股收益	54		
基本每股收益		<u>0.78</u>	<u>0.57</u>
稀释每股收益		<u>0.78</u>	<u>0.57</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并股东权益变动表

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

截至2019年9月30日止9个月期间  
(未经审计)

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	未分配利润		
一、上年年末余额	1,349,000,000.00	21,883,266.96	2,220,973.50	397,750,594.54	3,166,752,706.94	10,810,941,800.31
加：会计政策变更 (附注三、32)	-	-	-	47,236,045.53	40,161,445.52	87,397,491.05
二、本期初余额	1,349,000,000.00	21,883,266.96	2,220,973.50	397,750,594.54	3,206,914,152.46	10,898,339,291.36
三、本期增减变动金额	-	-	(237,949.55)	-	442,891,391.61	1,500,477,697.05
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	200,060,000.00
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	(2,500,000.00)	(2,500,000.00)
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股东减少资本	-	-	-	-	-	-
3. 非同一控制下企业合并 (附注六、1)	-	-	-	-	19,838,489.23	19,838,489.23
4. 处置子公司 (附注六、2)	-	-	-	-	7,605,827.00	7,605,827.00
5. 注销子公司 (附注六、3)	-	-	-	-	(12,212,253.20)	(12,212,253.20)
(三) 利润分配	-	-	-	-	(342,930,393.39)	(342,930,393.39)
1. 对股东的分配	-	-	-	-	(342,930,393.39)	(342,930,393.39)
四、本期末余额	1,349,000,000.00	21,883,266.96	1,983,023.95	397,750,594.54	3,519,667,213.71	12,268,678,658.05

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并股东权益变动表 (续)

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

截至2018年9月30日止9个月期间  
(未经审计)

	股本	资本公积	归属于母公司股东权益			少数股东权益	股东权益合计	
			其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
							小计	
一、本期初余额	1,349,000,000.00	21,702,948.40	2,308,220.71	311,805,192.18	4,981,120,455.42	6,665,936,816.71	3,124,508,267.10	9,790,445,083.81
二、本期增减变动金额	-	-	149,881.08	-	767,500,891.90	767,650,772.98	355,831,934.42	1,123,482,707.40
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	102,682,400.00
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	(138,333,333.33)
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	(4,847,779.79)
2. 股东减少资本	-	-	-	-	-	-	-	(180,318.56)
3. 注销子公司(附注六、3)	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	180,318.56	-	-	-	180,318.56	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	(351,310,669.81)
1. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期末余额	1,349,000,000.00	21,883,266.96	2,458,101.79	311,805,192.18	5,748,621,347.32	7,433,767,908.25	3,088,350,500.03	10,522,118,408.28

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并现金流量表

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

	附注五	截至2019年9月 30日止9个月期间 (未经审计)	截至2018年9月 30日止9个月期间 (未经审计)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,206,413,576.93	3,217,021,042.24
收到的其他与经营活动有关的现金	55	<u>437,251,987.31</u>	<u>406,418,487.53</u>
经营活动现金流入小计		<u>3,643,665,564.24</u>	<u>3,623,439,529.77</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,843,554,300.52	1,529,392,525.09
支付给职工以及为职工支付的现金		272,246,696.32	260,603,339.69
支付的各项税费		864,604,873.35	698,912,628.53
支付的其他与经营活动有关的现金	55	<u>408,127,169.11</u>	<u>307,372,783.83</u>
经营活动现金流出小计		<u>4,388,533,039.30</u>	<u>2,796,281,277.14</u>
经营活动产生的现金流量净额	56	<u>(744,867,475.06)</u>	<u>827,158,252.63</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,271,425,604.02	612,175,682.81
取得子公司及其他营业单位 收到的现金净额	56	5,412.04	-
取得投资收益收到的现金		160,217,224.33	401,494,053.36
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额		90,748,449.29	3,534,056.12
处置子公司及其他营业单位 收到的现金净额	56	<u>976,465,870.85</u>	-
投资活动现金流入小计		<u>2,498,862,560.53</u>	<u>1,017,203,792.29</u>
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金		576,112,049.35	279,720,933.47
投资支付的现金		<u>451,029,257.87</u>	<u>668,704,102.20</u>
投资活动现金流出小计		<u>1,027,141,307.22</u>	<u>948,425,035.67</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>1,471,721,253.31</u>	<u>68,778,756.62</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

合并现金流量表（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

	附注五	截至2019年9月 30日止9个月期间 (未经审计)	截至2018年9月 30日止9个月期间 (未经审计)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		200,060,000.00	102,682,400.00
其中：子公司吸收少数股东 投资收到的现金		200,060,000.00	102,682,400.00
取得借款收到的现金		<u>2,059,613,080.10</u>	<u>1,365,523,725.00</u>
筹资活动现金流入小计		<u>2,259,673,080.10</u>	<u>1,468,206,125.00</u>
偿还债务支付的现金		1,099,925,962.74	2,085,803,333.33
分配股利、利润或偿付 利息支付的现金		441,931,002.23	451,130,247.12
其中：子公司支付给少数股东 的股利、利润		342,930,393.39	351,310,669.81
支付其他与筹资活动有关的现金		<u>14,981,811.87</u>	<u>143,181,113.12</u>
筹资活动现金流出小计		<u>1,556,838,776.84</u>	<u>2,680,114,693.57</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>702,834,303.26</u>	<u>(1,211,908,568.57)</u>
四、汇率变动对现金及现金 等价物的影响			
		<u>16,987.49</u>	<u>2,489.48</u>
五、现金及现金等价物净 增加/(减少)额			
加：期初现金及现金等价物余额	56	<u>1,429,705,069.00</u>	(315,969,069.84)
		<u>3,199,411,258.09</u>	<u>3,306,286,543.71</u>
六、期末现金及现金等价物余额			
	57	<u>4,629,116,327.09</u>	<u>2,990,317,473.87</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

资产负债表

2019年9月30日

人民币元

资产	附注十五	2019年9月30日 (未经审计)	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		965,480,082.12	600,740,839.42
应收账款	1	91,360,713.45	94,893,776.50
预付款项		1,077,515.07	1,936,251.75
其他应收款	2	81,943,048.05	64,270,030.28
存货		1,929,264,636.75	3,148,398,721.71
一年内到期的长期应收款		12,056,696.27	13,741,958.56
其他流动资产		7,667,302.56	14,867,738.70
<b>流动资产合计</b>		<b>3,088,849,994.27</b>	<b>3,938,849,316.92</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		-	37,080,000.00
长期应收款		209,776,544.93	218,320,480.54
长期股权投资	3	3,134,911,166.44	3,358,815,962.23
其他非流动金融资产		27,536,888.11	-
投资性房地产		3,151,203,767.79	1,679,397,954.66
固定资产		120,400,100.62	124,059,915.62
在建工程		295,151,180.68	108,702,884.49
无形资产		22,870,173.76	23,560,396.34
长期待摊费用		184,250.00	192,500.00
递延所得税资产		203,936,421.16	202,963,321.19
其他非流动资产		2,552,544.80	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,168,523,038.29</b>	<b>5,753,093,415.07</b>
<b>资产总计</b>		<b>10,257,373,032.56</b>	<b>9,691,942,731.99</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

资产负债表（续）

2019年9月30日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>2019年9月30日</u> (未经审计)	<u>2018年12月31日</u>
流动负债:		
短期借款	880,000,000.00	700,000,000.00
应付账款	355,729,350.70	426,686,728.67
预收款项	59,232,845.13	179,481,816.44
应付职工薪酬	34,760,913.04	40,962,852.50
应交税费	165,379,443.00	181,905,416.65
其他应付款	1,721,754,273.27	1,773,087,103.78
一年内到期的非流动负债	264,000,000.00	210,000,000.00
其他流动负债	<u>29,790,801.60</u>	<u>27,969,185.35</u>
流动负债合计	<u>3,510,647,626.74</u>	<u>3,540,093,103.39</u>
非流动负债:		
长期借款	917,400,000.00	820,900,000.00
递延收益	4,461,020.00	4,792,405.49
其他非流动负债	<u>5,535,086.99</u>	<u>6,923,055.42</u>
非流动负债合计	<u>927,396,106.99</u>	<u>832,615,460.91</u>
负债合计	<u>4,438,043,733.73</u>	<u>4,372,708,564.30</u>
股东权益:		
股本	1,349,000,000.00	1,349,000,000.00
资本公积	353,477,248.71	353,477,248.71
其他综合收益	1,999,619.93	2,220,973.50
盈余公积	397,750,594.54	397,750,594.54
未分配利润	<u>3,717,101,835.65</u>	<u>3,216,785,350.94</u>
股东权益合计	<u>5,819,329,298.83</u>	<u>5,319,234,167.69</u>
负债和股东权益总计	<u>10,257,373,032.56</u>	<u>9,691,942,731.99</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

利润表

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

	附注十五	截至2019年9月 30日止9个月期间 (未经审计)	截至2018年9月 30日止9个月期间 (未经审计)
营业收入	4	939,646,162.03	562,937,640.73
减：营业成本	4	577,423,406.40	250,910,952.96
税金及附加		69,717,697.69	58,083,200.17
销售费用		26,862,169.25	18,935,967.96
管理费用		47,466,203.48	42,598,588.30
财务费用		66,086,758.08	85,768,651.01
其中：利息费用		66,578,059.04	86,379,832.56
利息收入		2,289,858.96	2,918,023.49
加：其他收益		613,985.54	247,476.11
投资收益	5	399,278,143.92	759,736,255.62
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		4,989,286.45	(6,750,345.64)
公允价值变动损失		(11,313,111.89)	-
资产减值损失		(15,077,390.02)	-
营业利润		525,591,554.68	866,624,012.06
加：营业外收入		1,109,416.83	317,316.16
减：营业外支出		1,028,470.65	543,775.89
利润总额		525,672,500.86	866,397,552.33
减：所得税费用		25,356,016.15	26,682,889.47
净利润		500,316,484.71	839,714,662.86
按经营持续性分类			
持续经营净利润		500,316,484.71	839,714,662.86
其他综合收益的税后净额			
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益的 其他综合收益		(303,877.54)	58,033.59
外币财务报表折算差额		82,523.97	91,847.49
		(221,353.57)	149,881.08
综合收益总额		500,095,131.14	839,864,543.94

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

股东权益变动表

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
截至2019年9月30日止9个月期间 (未经审计)						
一、本期初余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	2,220,973.50	397,750,594.54	3,216,785,350.94	5,319,234,167.69
二、本期增减变动金额	-	-	(221,353.57)	-	500,316,484.71	500,095,131.14
(一) 综合收益总额						
三、本期末余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	1,999,619.93	397,750,594.54	3,717,101,835.65	5,819,329,298.83

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

股东权益变动表 (续)

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

截至2018年9月30日止9个月期间  
(未经审计)

	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本期初余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	2,308,220.71	311,805,192.18	2,443,276,729.71	4,459,867,391.31
二、本期增减变动金额	-	-	149,881.08	-	839,714,662.86	839,864,543.94
(一) 综合收益总额						
三、本期末余额	1,349,000,000.00	353,477,248.71	2,458,101.79	311,805,192.18	3,282,991,392.57	5,299,731,935.25

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

现金流量表

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

	截至2019年9月 30日止9个月期间 (未经审计)	截至2018年9月 30日止9个月期间 (未经审计)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	869,968,504.14	662,376,035.21
收到的其他与经营活动有关的现金	<u>99,886,621.66</u>	<u>85,054,807.60</u>
经营活动现金流入小计	<u>969,855,125.80</u>	<u>747,430,842.81</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	705,825,404.20	520,975,338.58
支付给职工以及为职工支付的现金	84,152,501.21	77,112,739.93
支付的各项税费	160,174,189.27	137,655,551.14
支付的其他与经营活动有关的现金	<u>100,577,495.18</u>	<u>124,391,947.91</u>
经营活动现金流出小计	<u>1,050,729,589.86</u>	<u>860,135,577.56</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(80,874,464.06)</u>	<u>(112,704,734.75)</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	599,283,175.00	16,300,000.00
取得投资收益收到的现金	345,353,382.37	772,725,095.19
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额	<u>1,860.00</u>	<u>450.00</u>
投资活动现金流入小计	<u>944,638,417.37</u>	<u>789,025,545.19</u>
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金	293,301,725.02	171,197,643.81
投资支付的现金	<u>326,080,040.00</u>	<u>131,411,100.00</u>
投资活动现金流出小计	<u>619,381,765.02</u>	<u>302,608,743.81</u>
投资活动产生的现金流量净额	<u>325,256,652.35</u>	<u>486,416,801.38</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

现金流量表（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

	截至2019年9月 30日止9个月期间 (未经审计)	截至2018年9月 30日止9个月期间 (未经审计)
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	1,663,400,000.00	1,661,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,663,400,000.00	1,661,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,453,900,000.00	1,605,900,000.00
分配股利、利润或偿付 利息支付的现金	88,743,466.20	102,604,293.97
支付其他与筹资活动有关的现金	406,901.63	269,558.67
筹资活动现金流出小计	1,543,050,367.83	1,708,773,852.64
筹资活动产生的现金流量净额	120,349,632.17	(47,773,852.64)
四、汇率变动对现金及现金 等价物的影响		
	7,205.49	32,833.96
五、现金及现金等价物净增加额		
加：期初现金及现金等价物余额	600,669,990.38	322,171,842.71
六、期末现金及现金等价物余额		
	965,409,016.33	648,142,890.66

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

一、 基本情况

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为中新苏州工业园区开发有限公司(以下简称“有限公司”),是一家在中华人民共和国江苏省苏州市注册成立的有限责任公司,于1994年8月13日成立。

本公司总部位于苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼。

本集团主要经营活动为:土地一级开发与经营、投资、举办企业、房地产开发、销售和租赁、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、基础设施投资、经营和管理、市政工程施工、园林及绿化工程的施工。

本集团的控股股东为于中国成立的苏州工业园区股份有限公司(“园区股份”),本公司的最终控制方为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司(“园区国控”)。

本财务报表业经董事会于2019年11月13日决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,本期合并范围变化情况参见附注六、1、2及3和附注七、1。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 重要会计政策和会计估计

本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。本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计,主要体现在收入确认、应收款项坏账准备的计提及存货计价等。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年9月30日的财务状况以及截至2019年9月30日止的9个月期间的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团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。本中期财务报表报告期间为自1月1日至9月30日止。

3. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本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。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

4. 企业合并

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。

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。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。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。

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，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 企业合并（续）

非同一控制下的企业合并（续）

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，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长期股权投资，按照该长期股权投资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损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

5. 合并财务报表

合并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的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

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。本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 合并财务报表（续）

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集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。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。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

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。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易区分是否丧失控制权进行相应的会计处理。不丧失控制权的，少数股东权益发生变化作为权益性交易处理。丧失控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期损益；存在对该子公司的商誉的，在计算确定处置子公司损益时，扣除该项商誉的金额；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

6. 合营安排

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

7. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 外币业务和外币报表折算

本集团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或交易发生当期平均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。

对于境外经营，本集团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或交易发生当期平均汇率折算。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。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。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生当期平均汇率折算。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。

9. 金融工具（自2019年1月1日起适用）

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。

金融工具的确认和终止确认

本集团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。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融工具的确认和终止确认（续）

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，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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。

金融资产的后续计量取决于其分类：

*以摊余成本计量的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

*以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

上述以摊余成本计量的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融负债的后续计量取决于其分类：

*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（含属于金融负债的衍生工具）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（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。对于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，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

*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。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项，本集团选择运用简化计量方法，采用迁徙模型法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融工具减值（续）

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估金融工具的预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注十三、2。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产转移

本集团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。

本集团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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 金融工具（2018年度）

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。

金融工具的确认和终止确认

本集团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，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产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资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 金融工具（2018年度）（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

*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：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；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。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

*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，且本集团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，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

*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，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

*可供出售金融资产*

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，以及除上述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。其折价或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的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确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 金融工具（2018年度）（续）

金融负债分类和计量

本集团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、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

金融负债的后续计量取决于其分类：

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。

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。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产减值

本集团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。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 金融工具（2018年度）（续）

金融资产减值（续）

*以摊余成本计量的金融资产*

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目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（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团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。

*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。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 金融工具（2018年度）（续）

金融资产转移

本集团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。

本集团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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

11. 应收款项

本集团2018年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下：

本集团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：

- (a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项  
单项金额重大(人民币300万元以上)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，本集团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。
- (b) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项  
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。

本集团将单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)包括在类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试，考虑如下：

本集团的应收款项主要包括应收本公司关联方、政府部门及合作方、保证金、定金等类别的款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账，所以按信用风险特征组合的金融资产也不需要计提坏帐。

本集团2019年1月1日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见附注三、9。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

12. 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，存货按照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。

本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 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。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。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；通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本。

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，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。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。

本集团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，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 长期股权投资（续）

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和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收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可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团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应享有的比例计算归属于投资方的部分（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，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团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，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

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，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。丧失控制权的，在个别财务报表中，对于剩余股权，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，确认为长期股权投资，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理；否则，确认为金融工具，在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、重要会计政策和会计估计（续）

14. 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。

本集团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、预计净残值率及年折旧/（摊销）率如下：

类别	使用寿命	估计净残值率	年折旧/（摊销）率
土地使用权	50年	-	2%
房屋及建筑物	10-25年	0-10%	3.6-10%

15. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时予以确认。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、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	使用寿命	估计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-35年	0-10%	2.57-5%
固定资产装修	5-25年	0-10%	3.6-20%
机器设备及管网	3-20年	5-10%	4.5-31.7%
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%

本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

16. 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。

17. 借款费用

借款费用，是指本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

18. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，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。但非同一控制下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集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团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：

类别	使用寿命
软件	5-10年
土地使用权	40-50年
其他	10年

本集团取得的土地使用权，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。本集团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。

19. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税资产、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团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，本集团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。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

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。本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

19. 资产减值（续）

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团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，且不大于本集团确定的报告分部。

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。

20. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

类别	摊销期
租赁费	30年
售楼处装修费	3-5年

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

21. 职工薪酬

职工薪酬，指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬和离职后福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

22. 维修基金

本集团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。

23. 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。

24. 预计负债

除了非同一控制下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，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (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帐面价值进行复核。有确凿证据表明该帐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。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

25. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

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。销售商品房收入金额，按照与买方的合同或协议价款确定。

土地一级开发收入

对于采取收益分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，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，本集团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。

销售商品收入

本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

25. 收入（续）

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集团，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。本集团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。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

建造合同

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集团，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。本集团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。

租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

26. 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。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，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，以购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。

政府补助按照总额法确认计量

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，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按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收入。

27. 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股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

27. 所得税（续）

本集团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。

本集团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，本集团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。

本集团于资产负债表日，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，本集团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，本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

---

三、 重要会计政策和会计估计（续）

27. 所得税（续）

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

28. 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。

作为经营租赁出租人

经营租赁租金收入的确认原则详见附注三、25“收入”部分中对经营租赁收入的确认和计量原则的表述。

作为融资租赁出租人

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。

作为经营租赁承租人

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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

29. 利润分配

本集团的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

30. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量其他非流动金融资产。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

31. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

判断

在应用本集团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：

*经营租赁与融资租赁的划分*

本集团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，即应认定为融资租赁：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- (2) 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；
- (3) 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；
- (4) 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；
- (5) 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。

*经营租赁——作为出租人*

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团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。

*投资性房地产与自用房地产、存货的划分*

本集团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。

*业务模式*

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

判断（续）

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额以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。

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，本集团计提存货跌价准备。本集团依据存货的估计售价（参考可比项目或已预售项目的销售情况）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估计存货的可变现净值。

于每个资产负债表日，本集团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。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

*投资性房地产减值准备*

于每个资产负债表日，投资性房地产的可回收金额低于其成本的，本集团计提投资性房地产减值准备。本集团聘请具有相关资质的评估机构，对本集团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集团投资性房地产的可回收金额。

*除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)*

本集团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。

*商誉减值*

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注五、17。

*非上市股权投资的公允价值*

非上市的股权投资的估值，是根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率，因此具有不确定性。

*固定资产的可使用年限和残值*

本集团对固定资产在考虑其残值后，在预计使用寿命内计提折旧。本集团定期审阅相关资产的预计使用寿命和残值，以决定将计入截至2019年9月30日止9个月期间的折旧费用数额。资产使用寿命和残值是本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、重要会计政策和会计估计（续）

31. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性（续）

投资性房地产的可使用年限和残值

本集团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。本集团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集团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。

土地一级开发项目的预计总成本

本集团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。

土地增值税

本集团需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的时候，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。本集团在土地增值税清算时，实际缴付税金可能与本集团预估的金额存在差异。

32. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团自2019年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

本集团持有的某些基金投资以及股权投资，其收益取决于标的资产的收益率。本集团于2019年1月1日之前将其分类为可供出售金融资产。2019年1月1日之后，本集团分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将该等基金投资以及股权投资重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为其他非流动金融资产。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

本集团

	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收票据	摊余成本 (贷款和应收款)	1,250,000.00	摊余成本	1,250,000.00
应收账款	摊余成本 (贷款和应收款)	206,800,191.22	摊余成本	206,800,191.22
股权投资	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 债务工具 (可供出售金融资产)	7,080,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 债务工具 (准则要求)	7,080,000.00
	以成本法计量的 权益工具 (可供出售金融资产)	123,160,504.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 权益工具 (准则要求)	239,690,492.06

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：（续）

本公司

	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本 (贷款和应收款)	94,893,776.50	摊余成本	94,893,776.50
股权投资	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 债务工具 (可供出售金融资产)	7,080,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 债务工具 (准则要求)	7,080,000.00
	以成本法计量的 权益工具 (可供出售金融资产)	30,000,000.00	以公允价值计量且其 变动计入当期损益 权益工具 (准则要求)	30,000,000.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

本集团

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准 则列示的账面价 值2019年1月1日
以公允价值计量且其 变动计入当期损益的债务工具 -可供出售金融资产				
按原金融工具准则 列示的余额	7,080,000.00	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动 计入当期损益（新金融工具 准则）	-	(7,080,000.00)	-	-
以成本法计量的权益工具 -可供出售金融资产				
按原金融工具准则 列示的余额	123,160,504.00	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动 计入当期损益（新金融工具 准则）	-	(123,160,504.00)	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损 益的金融资产				
加：转入自可供出售金融资产（原金 融工具准则）	-	130,240,504.00	-	-
重新计量	-	-	116,529,988.06	-
按新金融工具准则 列示的余额	-	-	-	246,770,492.06

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：（续）

本公司

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准 则列示的账面价 值2019年1月1日
以公允价值计量且其 变动计入当期损益的债务工具 -可供出售金融资产				
按原金融工具准则 列示的余额	7,080,000.00	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动 计入当期损益（新金融工具 准则）	-	(7,080,000.00)	-	-
以成本法计量的权益工具 -可供出售金融资产				
按原金融工具准则 列示的余额	30,000,000.00	-	-	-
减：转出至以公允价值计量且其变动 计入当期损益（新金融工具 准则）	-	(30,000,000.00)	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损 益的金融资产				
加：转入自可供出售金融资产（原金 融工具准则）	-	37,080,000.00	-	-
重新计量 按新金融工具准则 列示的余额	-	-	-	37,080,000.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

在首次执行日，原金融资产减值准备2018年12月31日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

本集团

计量类别	按原金融工具准则计提 损失准备/按或有事项 准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准 则）/以摊余成本计量的金融 资产（新金融工具准则）				
应收账款	726,280.32	-	-	726,280.32
其他应收款	50,000.00	-	-	50,000.00
小计	776,280.32	-	-	776,280.32

本公司

计量类别	按原金融工具准则计提 损失准备/按或有事项 准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准 则）/以摊余成本计量的金融 资产（新金融工具准则）				
应收账款	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	-
小计	-	-	-	-

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

三、 重要会计政策和会计估计（续）

32. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

	按原准则列示的 账面价值 2018年12月31日	新金融工具准则影响		按新准则列示的 账面价值 2019年1月1日
		重分类	重新计量	
可供出售金融资产	130,240,504.00	(130,240,504.00)	-	-
其他非流动金融资产	-	130,240,504.00	116,529,988.06	246,770,492.06
递延所得税负债	-	-	29,132,497.01	29,132,497.01
未分配利润	5,873,334,258.37	-	47,236,045.53	5,920,570,303.90
少数股东权益	3,166,752,706.94	-	40,161,445.52	3,206,914,152.46

本公司

	按原准则列示的 账面价值 2018年12月31日	新金融工具准则影响		按新准则列示的 账面价值 2019年1月1日
		重分类	重新计量	
可供出售金融资产	37,080,000.00	(37,080,000.00)	-	-
其他非流动金融资产	-	37,080,000.00	-	37,080,000.00



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

四、 税项

本集团主要税项及其税率列示如下：

企业所得税 — 根据于2008年1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》（以下简称“新企业所得税法”），本公司2018年度及以后年度适用的税率为25%。

本集团于中国的子公司中新苏州工业园区国际教育服务有限公司（以下简称“中新教服”）、中新智地苏州工业园区有限公司（原中新苏州工业园区置地有限公司）（以下简称“中新智地”）、中新苏州和乔物业服务服务有限公司（以下简称“和乔物业”）、中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司（以下简称“和顺商业”）、中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司（以下简称“中新公用”）、中新苏州工业园区远大能源服务有限公司（以下简称“中新能源”）、中新苏州工业园区华园科技发展有限公司（以下简称“中新华园”）、中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司（以下简称“中新宿迁”）、中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司（以下简称“中新苏通”）、苏州东吴热能销售有限公司（以下简称“东吴销售”）、中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司（以下简称“和合酒店”）、中新苏滁（滁州）开发有限公司（以下简称“中新苏滁”）、中新海虞（常熟）新城镇开发有限公司（以下简称“中新海虞”）、苏州木渎中新置地有限公司（以下简称“木渎置地”）、中新凤凰（张家港）新城镇开发有限公司（以下简称“中新凤凰”）、苏州太湖中法环境技术有限公司（以下简称“太湖中法”）、中新苏伊士环保技术（苏州）有限公司（以下简称“中新苏伊士”）、中新曜昂环境修复（江苏）有限公司（以下简称“中新曜昂”）、中新苏滁（滁州）产城配套发展有限公司（以下简称“苏滁配套”）及中新嘉善现代产业园开发有限公司（以下简称“中新嘉善”）自2018年度开始均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本集团子公司中新置地（常州）智能制造产业园有限公司（以下简称“中新制造”）自2019年度开始按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本集团于新加坡的子公司中新工业园区开发私人有限公司（以下简称“中新私人”）自2019年度开始按17%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

四、 税项（续）

本集团主要税项及其税率列示如下：（续）

企业所得税（续） — 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》（“实施条例”）对环境保护项目的规定，根据实施条例第八十八条的相关规定以及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，2017年度中法环境成功申请“高新技术企业”，2017年度至2019年度适用的所得税税率为15%。

中法环境运营的苏州工业园区污泥处置及资源化利用项目二期工程符合《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录》中的公共污水项目的相关规定以及江苏省苏州工业园区国家税务局第一税务分局出具的证明，中法环境二期工程自2016年度开始享受所得税“三免三减半”，惟依规定，中法环境2016年度、2017年度和2018年度适用的所得税税率为0；2019年度至2021年度适用的所得税税率为12.5%。

中法环境2016年新增的环境保护节能节水安全生产等二期工程专用设备投资符合实施条例对税额抵免的规定，并经江苏省苏州工业园区国家税务局第一税务分局备案，中法环境2016年环境保护节能节水安全生产等专用设备投资总额为人民币44,997,096.61元，投资额的10%人民币4,499,709.66元可从当年或以后年度的应纳税额中抵免。2016至2018年度中法环境免交企业所得税，因此可自2019年度起予以抵免。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

四、 税项（续）

本集团主要税项及其税率列示如下：（续）

企业所得税（续） 一 本集团子公司中新苏州工业园区环保技术有限公司（以下简称“中新环技”）的园区综合污水处理厂项目符合《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（“实施条例”）中环境保护项目的定义，并经江苏省苏州工业园区国家税务局备案，中新环技自2013年度开始享受所得税“三免三减半”，惟依规定，中新环技2013年度、2014年度和2015年度适用的所得税率为0；2016年度至2018年度适用的所得税税率为12.5%。2019年度适用的所得税税率为25%。

本集团子公司苏州东吴热电有限公司（以下简称“东吴热电”）提供的污泥处置劳务符合国家税务总局关于发布《企业所得税优惠政策事项办理办法》的公告（财税〔2015〕76号）第八条规定，并经江苏省苏州工业园区国家税务局备案，东吴热电的污泥处置收入自2016年度开始享受所得税“三免三减半”，惟依规定，东吴热电污泥处置收入2016年度、2017年度和2018年度适用的所得税率为0；2019年度至2021年度适用的所得税税率为12.5%。东吴热电除污泥处置收入外的应纳税所得额仍按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

中新乐余（张家港）新城镇开发有限公司（以下简称“中新乐余”）自2018年1月1日起至2018年4月3日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、3。

江苏苏宿中新市政工程有限公司（以下简称“苏宿市政”）自2018年1月1日起至2018年10月11日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、3。

苏州工业园区华园恒升置业有限公司（以下简称“华园恒升”）自2018年1月1日起至2018年12月17日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、3。

苏州工业园区华园东方置业有限公司（以下简称“华园东方”）自2018年1月1日起至2018年12月18日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、3。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

四、 税项（续）

本集团主要税项及其税率列示如下：（续）

- 企业所得税（续）
- 苏州吴中中新置地有限公司（以下简称“吴中置地”）自2018年1月1日起至2019年6月12日（“股权处置日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、2。  
  
常熟市和瑞房地产开发有限公司（以下简称“和瑞房产”）自2018年1月1日起至2019年6月14日（“股权处置日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、2。  
  
张家港中新工程项目管理有限公司（以下简称“张家港中新”）自2018年1月1日起至2019年8月15日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、3。  
  
苏州吴江中新工程项目管理有限公司（以下简称“吴江中新”）自2018年1月1日起至2019年7月9日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、3。  
  
苏州华之相企业服务有限公司（以下简称“华之相”）自2018年1月1日起至2019年9月30日（“公司注销日”）均按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税，本集团合并范围的变动详见附注六、3。
- 营业税
- 根据国家税务法规，本集团土地一级开发收入、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，保育教育服务收入、建筑工程收入按3%的税率计缴营业税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，上述收入由计缴营业税改为计缴增值税。
- 土地增值税
- 根据国家税务法规，本集团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。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

四、 税项（续）

本集团主要税项及其税率列示如下：（续）

城市维护建设税 — 根据有关税务法规，本集团按应缴纳流转税的7%或5%计缴城市维护建设税。

教育费附加 — 根据有关税务法规，本集团按应缴纳流转税税额的5%缴纳教育费附加。

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。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，本集团对土地一级开发收入（其他建筑业）及市政工程服务收入（2016年4月30日前开工的建筑工程项目）、商品房销售收入（2016年4月30日前的房地产项目）、物业租赁收入（2016年4月30日前取得的不动产）等采用简易征收方式的按3%或5%的征收率计缴增值税；对土地一级开发收入（其他建筑业）及市政工程服务收入（2016年5月1日后开工的建筑工程项目）、商品房销售收入（2016年5月1日起新建的房地产项目）、物业租赁收入（2016年5月1日起取得的不动产）、物业管理收入、酒店经营收入、工程及招商代理收入及咨询服务收入等采用一般计税方式的按6%-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。2019年4月1日之前，一般纳税人应税收入按16%以及10%的税率计算销项税，2019年4月1日之后，一般纳税人应税收入按13%以及10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

本集团子公司中法环境、中新环技以及东吴热电提供污水及污泥处置收入属于《财政部、国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》中污水处理劳务即征即退增值税的范围。根据《关于印发〈资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税〔2015〕78号），上述污水及污泥处理劳务均属于资源综合利用劳务收入，分别自2015年7月1日及2017年1月1日起，按税法规定税率计算销项税额，并享受增值税即征即退70%的优惠政策。

代扣缴个人所得税 — 本集团支付予个人的薪金所得额，由本集团依法代扣缴个人所得税。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2019年9月30日	2018年12月31日
库存现金	301,344.26	719,490.69
银行存款	4,697,664,982.83	3,206,589,623.06
其他货币资金	<u>8,491,283.95</u>	<u>27,351,780.52</u>
合计	<u>4,706,457,611.04</u>	<u>3,234,660,894.27</u>

于资产负债表日，用途受限的保证金及期限超过三个月的定期存款明细如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
定期存款	68,850,000.00	7,897,855.66
按揭保证及项目资本金	<u>8,491,283.95</u>	<u>27,351,780.52</u>
合计	<u>77,341,283.95</u>	<u>35,249,636.18</u>

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。定期存款的存款期分为3个月到1年不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

于2019年9月30日，本集团金额为人民币93,792,501.61元（2018年12月31日：人民币177,263,637.90元）的房屋预售资金受到相关银行监管。鉴于上述监管账户仅对其用途施加了宽泛、非特定限制，在该限度内本集团仍具有较大的自主支配权，因此该部分银行存款未被包括在上述用途受限的货币资金中。

于2019年9月30日，本集团金额为人民币10,419,179.03元（2018年12月31日：人民币11,294,911.34元）的货币资金存放于关联方苏州银行股份有限公司（“苏州银行”）（参见附注八、7）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收票据

	2019年9月30日	2018年12月31日
银行承兑票据	<u>1,150,000.00</u>	<u>1,250,000.00</u>

于2019年9月30日，本集团不存在用于质押、背书、贴现的应收票据（2018年12月31日：无）。

3. 应收账款

应收账款信用期按与不同客户签订的合同收款条件确定。除苏通科技产业园土地开发项目超过信用期限（信用期为1年）的应收账款外，其余应收账款并不计息。

(1) 应收账款的账龄分析如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
1年以内	264,780,696.59	169,515,882.61
1年至2年	8,128,305.65	14,548,772.47
2年至3年	11,353,886.52	6,215,766.34
3年以上	<u>20,026,851.20</u>	<u>17,246,050.12</u>
	304,289,739.96	207,526,471.54
减：应收账款坏账准备	<u>702,986.55</u>	<u>726,280.32</u>
	<u>303,586,753.41</u>	<u>206,800,191.22</u>

(2) 应收账款坏账准备的变动如下：

	年/期初余额	本年/期计提	本年/期转回	本年/期 转销/核销	年/期末余额
截至2019年9月30日止 9个月期间	<u>726,280.32</u>	<u>1,042,511.46</u>	<u>687,382.64</u>	<u>378,422.59</u>	<u>702,986.55</u>
2018年度	<u>672,180.00</u>	<u>54,100.32</u>	-	-	<u>726,280.32</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

(2) 应收账款坏账准备的变动如下：（续）

	2019年9月30日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项计提坏账准备	<u>304,289,739.96</u>	<u>100.00%</u>	<u>702,986.55</u>	0.23%	逾期无法收回
	2018年12月31日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大 并单独计提坏账准备	168,212,907.77	81.06%	-	-	-
单项金额不重大 但单独计提坏账准备	<u>39,313,563.77</u>	<u>18.94%</u>	<u>726,280.32</u>	1.85%	逾期无法收回
	<u>207,526,471.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>726,280.32</u>		

于2019年9月30日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 %	理由
应收租金款	555,696.67	555,696.67	100.00	注1
应收酒店服务款	63,956.55	63,956.55	100.00	注2
应收咨询费	<u>83,333.33</u>	<u>83,333.33</u>	100.00	注3
	<u>702,986.55</u>	<u>702,986.55</u>		

注1：本集团部分租户存在租金拖欠年份过长的现象，本集团认为该等应收款项难以收回，因此根据预计损失金额计提相应的坏账准备。

注2：本集团部分客户存在挂账酒店费用多年未支付的现象，本集团认为该等应收款项难以收回，因此根据预计损失金额计提相应的坏账准备。

注3：由于本集团之子公司中新教服客户张家港国际学校已于2017年关停，本集团认为该等应收款项难以收回，因此根据预计损失金额计提相应的坏账准备。

截至2019年9月30日止9个月期间计提坏账准备人民币1,042,511.46元（2018年：人民币54,100.32元），截至2019年9月30日止9个月期间转回坏账准备人民币687,382.64元（2018年：无），无处置子公司转出坏账准备（2018年：无）。

截至2019年9月30日止9个月期间实际核销应收账款378,422.59元（2018年：无）。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

于2019年9月30日，位列前五名的应收账款期末余额、占应收账款期末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备期末余额如下：

单位名称	期末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 期末余额
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	153,919,829.45	50.58%	-
苏州市相城区水利局（水务局）	23,386,319.20	7.69%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	18,132,620.03	5.96%	-
苏州工业园区兆润投资 控股集团有限公司(*)	11,737,339.52	3.86%	-
苏州工业园区管理委员会	10,044,669.79	3.30%	-
	<u>217,220,777.99</u>	<u>71.39%</u>	<u>-</u>

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币148,923,059.45元；苏州工业园区公租房管理中心的应收账款账龄在1年以上；苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司的应收账款账龄在1年以上。

于2018年12月31日，位列前五名的应收账款年末余额、占应收账款年末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备年末余额如下：

单位名称	年末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 期末余额
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	32,042,999.62	15.44%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	18,132,620.03	8.74%	-
苏州工业园区兆润投资 控股集团有限公司(*)	11,737,339.52	5.66%	-
国网江苏省电力有限公司	10,906,011.60	5.26%	-
昆山市污水处理有限公司	8,702,020.48	4.19%	-
	<u>81,520,991.25</u>	<u>39.29%</u>	<u>-</u>

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币31,955,006.47元；苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司1年以内的应收账款为人民币450,000.00元；苏州工业园区公租房管理中心的应收账款账龄在1年以上。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

于2019年9月30日，账面价值为人民币411,837.38元（2018年12月31日：人民币87,661.06元）的应收账款已被抵押作为本集团获得银行贷款的担保（参见附注五、22）。

关联方应收账款余额参见附注八、7。

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2019年9月30日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	8,721,661.76	99.68%	13,899,012.12	99.53%
1年至2年	5,503.99	0.06%	23,247.00	0.17%
2年至3年	1,000.00	0.01%	-	-
3年以上	21,883.95	0.25%	41,893.27	0.30%
合计	<u>8,750,049.70</u>	<u>100.00%</u>	<u>13,964,152.39</u>	<u>100.00%</u>

于2019年9月30日，位列前五名的预付款项期末余额及其占预付款项期末余额合计数的比例如下：

单位名称	金额	比例
江苏省电力公司苏州供电公司	4,425,660.45	50.58%
中国石化销售有限公司江苏苏州石油分公司	288,111.24	3.29%
江苏省特种设备安全监督检验研究院	179,226.00	2.05%
宜兴市凌川环保设备有限公司	146,940.00	1.68%
苏州市贝特装饰设计工程有限公司	123,005.95	1.41%
	<u>5,162,943.64</u>	<u>59.01%</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 预付款项（续）

于2018年12月31日，位列前五名的预付款项年末余额及其占预付款项年末余额合计数的比例如下：

单位名称	金额	比例
江苏省电力公司苏州供电公司	7,275,913.64	52.10%
远大空调有限公司	1,072,000.00	7.68%
四川省工业设备安装公司	869,223.32	6.22%
湖南元亨科技发展有限公司	494,250.00	3.54%
常熟市苏明实业有限公司	300,000.00	2.15%
	<u>10,011,386.96</u>	<u>71.69%</u>

于2019年9月30日，本集团无账龄超过一年的大额预付账款（2018年12月31日：无）。

关联方预付款项余额参见附注八、7。

5. 其他应收款

	2019年9月30日	2018年12月31日
应收利息	10,738,826.84	90,181.93
应收股利	14,380,863.77	-
其他应收款	<u>561,123,402.27</u>	<u>1,221,193,717.28</u>
	<u>586,243,092.88</u>	<u>1,221,283,899.21</u>

应收利息

	2019年9月30日	2018年12月31日
委托贷款	6,545,367.82	-
长期应收款(注1)	<u>4,193,459.02</u>	<u>90,181.93</u>
合计	<u>10,738,826.84</u>	<u>90,181.93</u>

注1：系对南通苏通科技产业园发展控股有限公司（“苏通控股”）长期应收款产生的利息，该利息按照五年期银行贷款基准利率计算。详见附注五、8。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

应收股利

	2019年9月30日	2018年12月31日
苏州工业园区蓝天 燃气热电有限公司	9,548,853.45	-
华能（苏州工业园区） 发电有限责任公司	812,027.84	-
华能太仓发电 有限责任公司	<u>4,019,982.48</u>	<u>-</u>
	<u>14,380,863.77</u>	<u>-</u>

其他应收款

(1) 其他应收款的账龄分析如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
1年以内	316,538,567.17	732,460,491.72
1年至2年	222,895,800.50	464,069,442.20
2年至3年	14,888,168.92	18,875,086.40
3年以上	<u>6,800,865.68</u>	<u>5,838,696.96</u>
	561,123,402.27	1,221,243,717.28
减：其他应收款坏账准备	<u>-</u>	<u>50,000.00</u>
	<u>561,123,402.27</u>	<u>1,221,193,717.28</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

(2) 其他应收款坏账准备的变动如下：

其他应收款按照12个月预期信用损失分别计提的坏账准备变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (单项评估)	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (组合评估)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2019年1月1日余额	-	-	-	50,000.00	50,000.00
2019年1月1日余额 在本期					
—转入第二阶段	-	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	(50,000.00)	(50,000.00)
	-	-	-	-	-
	年初余额	本年计提	本年转回	本年核销	年末余额
2018年度	50,000.00	-	-	-	50,000.00

	2018年12月31日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大 并单独计提坏账准备	1,163,074,235.52	95.24%	-	-	-
单项金额不重大 但单独计提坏账准备	58,169,481.76	4.76%	50,000.00	0.09%	逾期无法收回
	1,221,243,717.28	100.00%	50,000.00		

截至2019年9月30日止9个月期间无计提坏账准备(2018年：无)，无转回坏账准备(2018年：无)。

截至2019年9月30日止9个月期间实际核销的其他应收款为人民币50,000.00元(2018年：无)。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

(3) 其他应收款按性质分类如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
代垫款项	71,885,324.34	81,526,238.08
股权减资及转让款项(注1)	198,500,000.00	281,412,000.00
资金拆借款(注2)	244,117,239.58	809,287,275.92
往来款	13,107,874.61	15,189,598.51
保证金及其他	33,512,963.74	33,828,604.77
	<u>561,123,402.27</u>	<u>1,221,243,717.28</u>
减：其他应收款坏账准备	-	50,000.00
合计	<u>561,123,402.27</u>	<u>1,221,193,717.28</u>

注1：于2019年9月30日，股权减资及转让款主要包括：（1）本集团之子公司中新公用对本集团之合营公司苏州工业园区清源华衍水务公司进行减资，股权减资款为人民币198,500,000.00元。于2019年9月30日，尚余人民币198,500,000.00元（2018年12月31日：人民币198,500,000.00元）未收到。（2）本集团于2018年12月29日处置本集团之合营公司金辉新园49%股权，转让对价为人民币24,523,000.00元，并于当日完成产权交割，参见附注五、11。于2019年9月30日，股权转让款已全部收回（2018年12月31日：人民币24,523,000.00元）。（3）本集团于2018年12月28日处置本集团之合营公司金辉华园30%股权，转让对价为人民币34,721,200.00元，并于当日完成产权交割，参见附注五、11。于2019年9月30日，股权转让款已全部收回（2018年12月31日：人民币34,721,200.00元）。（4）本集团于2018年12月27日处置本集团之联营公司滨江地产19.90%股权，转让对价为人民币23,667,800.00元，并于当日完成产权交割，参见附注五、11。于2019年9月30日，股权转让款已全部收回（2018年12月31日：人民币23,667,800.00元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

(3) 其他应收款按性质分类如下：（续）

注2：于2019年9月30日，资金拆借款主要包括：(1)截至2019年9月30日，本集团之子公司中新智地向本集团之原联营公司联鑫置业借出的资金拆借款已全部收回，该款项不计息，无固定还款期限（2018年12月31日：人民币112,087,333.45元），参见附注八、6及八、7。(2)本集团之子公司木渎置地向其少数股东苏州中海海隆房地产有限公司借出人民币236,250,000.00元的资金拆借款，借款利率为1.50%，无固定还款期限，截至2019年9月30日，本集团应收苏州中海海隆房地产有限公司的资金拆借款本金及利息为人民币242,117,239.58元（2018年12月31日：人民币333,734,187.50元）。(3)截至2019年9月30日，本集团之子公司中新智地向本集团之原联营公司尚源房产借出的资金拆借款已全部收回，该款项借款利率为4.35%，无固定还款期限（2018年12月31日：人民币91,967,016.39元），参见附注八、6及八、7。(4)截至2019年9月30日，本集团之子公司中新智地向本集团之原合营公司左岸地产借出的资金拆借款已全部收回，该款项借款利率为6.00%，无固定还款期限（2018年12月31日：人民币269,498,738.58元），参见附注八、6及八、7。(5)本集团之子公司中新公用向合营公司中新华智借出人民币2,000,000.00元的资金拆借款，借款利率为4.35%，截至2019年9月30日，本集团应收中新华智的资金拆借款本金及利息为人民币2,000,000.00元（2018年12月31日：人民币2,000,000.00元），参见附注八、6及八、7。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2019年9月30日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	期末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例	性质	账龄	坏账准备 期末余额
苏州中海海隆房地产有限公司(*)	242,117,239.58	43.15%	资金拆借款	2年以内	-
苏州工业园区清源华衍水务公司	199,335,096.83	35.52%	股权减资款 及代垫款	1年以内	-
苏州轨新置地有限公司	4,786,218.96	0.85%	往来款	1年以内	-
苏州工业园区管理委员会	2,946,791.46	0.53%	保证金	1年以内	-
苏州中新华智光源科技有限公司	2,000,000.00	0.36%	资金拆借款	1年以内	-
	<u>451,185,346.83</u>	<u>80.41%</u>			<u>-</u>

\* 苏州中海海隆房地产有限公司1年以内的其他应收款为人民币57,836,697.92元。

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
苏州中海海隆房地产有限公司(*)	333,734,187.50	27.33%	资金拆借款	2年以内	-
苏州工业园区左岸房地产开发有限公司	269,498,738.58	22.07%	资金拆借款	1年以内	-
苏州工业园区清源华衍水务公司	198,803,456.10	16.28%	股权减资款 及保证金	1年以内	-
苏州联鑫置业有限公司(*)	112,246,333.45	9.19%	资金拆借款 及往来款	2年以内	-
常熟市尚源房地产开发有限公司(*)	91,967,016.39	7.53%	资金拆借款	2年以内	-
	<u>1,006,249,732.02</u>	<u>82.40%</u>			<u>-</u>

\* 苏州中海海隆房地产有限公司1年以内的其他应收款为人民币56,807,916.67元，苏州联鑫置业有限公司1年以内的其他应收款为人民币11,487,800.00元，常熟市尚源房地产开发有限公司1年以内的其他应收款为人民币37,126,120.95元。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货

		2019年9月30日		
		账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	注1	5,112,742,731.89	64,764,891.31	5,047,977,840.58
开发产品	注2	285,100,706.56	-	285,100,706.56
工程施工	注3	475,367,986.04	-	475,367,986.04
原材料		9,529,171.09	-	9,529,171.09
低值易耗品		1,700,569.61	-	1,700,569.61
存货合计		<u>5,884,441,165.19</u>	<u>64,764,891.31</u>	<u>5,819,676,273.88</u>
		2018年12月31日		
		账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	注1	5,538,187,077.26	-	5,538,187,077.26
开发产品	注2	2,878,511,922.44	220,993,421.89	2,657,518,500.55
工程施工	注3	741,742,161.22	-	741,742,161.22
原材料		8,544,493.41	-	8,544,493.41
低值易耗品		1,480,741.97	-	1,480,741.97
存货合计		<u>9,168,466,396.30</u>	<u>220,993,421.89</u>	<u>8,947,472,974.41</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

注1：开发成本

项目名称	预计/实际	预计/实际	预计/实际	2019年9月30日	2018年12月31日
	开工时间	竣工交付时间	总投资额		
苏胥湾一期	2016.08	2019.01	10.04亿	-	1,003,784,163.35
苏胥湾二期	2016.08	2019.10	1.74亿	174,228,421.84	174,228,421.84
苏地2012-6-129号地块(*)	2019.03	2021.12	12.00亿	-	402,414,026.40
苏滁产业园基础设施	2012.09	2020.12	66.63亿	1,255,705,740.02	1,129,708,157.99
苏通科技产业园基础设施	2020.01	2026.12	6.30亿	51,166,489.93	34,827,817.33
海虞新城镇项目基础设施	2014.01	2020.12	16.45亿	500,444,602.40	444,291,622.94
凤凰镇崑山区区域新型 城镇化项目	2016.02	2021.12	4.70亿	203,206,795.93	122,049,961.94
斜塘一级土地开发	2015.01	2020.12	26.57亿	1,882,295,651.79	1,271,678,923.66
璞悦雅筑(**)	2018.12	2021.12	16.78亿	-	955,203,981.81
中新嘉善现代产业园	2019.04	2037.06	161.90亿	1,045,695,029.98	-
合计				5,112,742,731.89	5,538,187,077.26

\* 本集团子公司中新智地与苏州恒珏于2019年6月6日签订产权转让合同，出售其持有的吴中置地100%股权，处置对价为人民币32,589.87万元。2019年6月12日股权转让完成，集团丧失对吴中置地控制权，故自2019年6月12日起，本集团不再将吴中置地纳入合并范围，详见附注六、2。

\*\* 本集团子公司中新智地与苏州万科于2019年6月6日签订产权转让合同，出售其持有的和瑞房产51%股权，处置对价为人民币2,196.56万元。2019年6月14日股权转让完成，集团丧失对和瑞房产的控制权，故自2019年6月14日起，本集团不再将和瑞房产纳入合并范围，详见附注六、2。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

注2：开发产品

截至2019年9月30日止9个月期间开发产品变动情况如下：

项目名称	竣工时间	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年9月30日
湖左岸一期	2004.02	700,000.00	-	700,000.00	-
湖左岸二期	2004.12	2,350,850.80	-	2,350,850.80	-
湖左岸三期	2005.11	7,909,603.00	-	7,909,603.00	-
顺达商业广场	2006.09	15,957,000.00	-	15,957,000.00	-
青年公社二期	2008.07	82,693,791.80	-	82,693,791.80	-
新唯花园	2008.10	4,614,997.07	-	4,614,997.07	-
荣城	2009.11	10,871,457.43	-	10,871,457.43	-
星虹国际	2009.12	13,175,176.55	-	13,175,176.55	-
金邻苑	2009.02	3,793,382.87	-	3,793,382.87	-
湖语城一期	2010.11	6,281,014.40	-	6,281,014.40	-
大湖城邦商业区	2010.12	1,203,438.21	-	1,203,438.21	-
东环路商服楼	2010.12	1,542,156.48	-	1,542,156.48	-
水云居二期	2010.02	572,433.05	-	572,433.05	-
中新翠湖	2013.02	13,589,971.87	-	13,589,971.87	-
月亮湾商业街	2011.06	92,394,439.13	-	92,394,439.13	-
悦湖一期	2012.05	296,000.00	-	296,000.00	-
领袖天地一期	2012.06	142,968,315.56	-	142,968,315.56	-
东方维罗纳北区	2012.05	3,023,680.99	-	3,023,680.99	-
东方维罗纳南区一期	2012.08	157,430.37	-	157,430.37	-
悦湖二期	2013.07	442,000.01	-	442,000.01	-
水巷邻里会所	2013.10	87,871,946.39	-	87,871,946.39	-
江南十二府一期	2013.11	5,976,656.14	-	5,976,656.14	-
江南十二府二期	2015.12	7,130,920.64	-	7,130,920.64	-
星旺墩商务广场	2014.03	36,051,242.62	-	36,051,242.62	-
中新生态大厦	2014.05	556,065,846.73	-	556,065,846.73	-
中新科技大厦	2013.10	106,338,458.83	-	106,338,458.83	-
公积金大厦	2014.06	126,656,014.64	-	126,656,014.64	-
唯亭项目	2014.12	14,121,420.95	-	14,121,420.95	-
中新科技城基础设施	2014.12	42,159,946.68	4,809,038.28	-	46,968,984.96
卓锦花园一期	2015.01	1,999,999.98	-	1,999,999.98	-
卓锦花园二期	2016.12	3,919,158.12	-	3,919,158.12	-
东方维罗纳南区二期	2015.03	14,435,220.16	-	14,435,220.16	-
浦湾公馆一期	2015.09	60,106,766.60	-	60,106,766.60	-
丽都阳光花园	2016.04	131,411,023.83	-	131,411,023.83	-
优公馆	2016.04	1,640,000.00	-	1,640,000.00	-
月亮湾办公楼	2016.03	730,352,358.18	-	730,352,358.18	-
月亮湾酒店式公寓	2016.03	230,904,632.80	-	230,904,632.80	-
苏宿园区基础设施	2016.05	236,903,288.74	1,228,432.86	-	238,131,721.60
领袖天地二期	2016.12	79,929,880.82	-	79,929,880.82	-
苏胥湾一期	2019.01	-	1,003,784,163.35	1,003,784,163.35	-
合计		<u>2,878,511,922.44</u>	<u>1,009,821,634.49</u>	<u>3,603,232,850.37</u>	<u>285,100,706.56</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

注2：开发产品（续）

2018年开发产品变动情况如下：

项目名称	竣工时间	2018年1月1日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
湖左岸一期	2004.02	800,000.00	-	100,000.00	700,000.00
湖左岸二期	2004.12	3,569,810.36	-	1,218,959.56	2,350,850.80
湖左岸三期	2005.11	31,879,626.83	-	23,970,023.83	7,909,603.00
顺达商业广场	2006.09	15,957,000.00	-	-	15,957,000.00
青年公社二期	2008.07	82,693,791.80	-	-	82,693,791.80
新唯花园	2008.10	5,090,315.35	-	475,318.28	4,614,997.07
荣域	2009.11	20,541,959.47	-	9,670,502.04	10,871,457.43
星虹国际	2009.12	14,725,010.73	-	1,549,834.18	13,175,176.55
金雅苑	2009.09	4,273,694.89	-	4,273,694.89	-
金邻苑	2009.02	7,928,684.64	-	4,135,301.77	3,793,382.87
湖语城一期	2010.11	7,763,005.46	-	1,481,991.06	6,281,014.40
大湖城邦商业区	2010.12	1,203,438.21	-	-	1,203,438.21
东环路商服楼	2010.12	1,933,463.28	-	391,306.80	1,542,156.48
水云间二期	2010.02	2,092,433.05	-	1,520,000.00	572,433.05
中新翠湖	2013.02	16,330,058.56	-	2,740,086.69	13,589,971.87
月亮湾商业街	2011.06	98,407,008.89	-	6,012,569.76	92,394,439.13
金怡苑	2011.03	4,082,432.31	-	4,082,432.31	-
悦湖一期	2012.05	1,521,390.60	-	1,225,390.60	296,000.00
领袖天地一期	2012.06	179,121,562.25	-	36,153,246.69	142,968,315.56
东方维罗纳北区	2012.05	3,411,471.75	-	387,790.76	3,023,680.99
东方维罗纳南区一期	2012.08	2,045,046.80	-	1,887,616.43	157,430.37
湖语城二期	2012.06	619,879.07	-	619,879.07	-
悦湖二期	2013.07	5,712,000.01	-	5,270,000.00	442,000.01
水巷邻里会所	2013.10	87,871,946.39	-	-	87,871,946.39
江南十二府一期	2013.11	124,822,993.17	-	118,846,337.03	5,976,656.14
江南十二府二期	2015.12	60,347,390.65	-	53,216,470.01	7,130,920.64
星旺墩商务广场	2014.03	41,077,881.84	-	5,026,639.22	36,051,242.62
中新生态大厦	2014.05	556,065,846.73	-	-	556,065,846.73
中新科技大厦	2013.10	116,550,767.39	-	10,212,308.56	106,338,458.83
公积金大厦	2014.06	160,518,720.48	-	33,862,705.84	126,656,014.64
唯亭项目	2014.12	221,917,105.58	-	207,795,684.63	14,121,420.95
中新科技城基础设施	2014.12	43,019,692.58	-	859,745.90	42,159,946.68
卓锦花园一期	2015.01	4,780,170.26	-	2,780,170.28	1,999,999.98
卓锦花园二期	2016.12	11,591,601.30	-	7,672,443.18	3,919,158.12
东方维罗纳南区二期	2015.03	27,257,527.87	-	12,822,307.71	14,435,220.16
浦湾公馆一期	2015.09	74,716,254.05	-	14,609,487.45	60,106,766.60
丽都阳光花园	2016.04	217,888,973.83	-	86,477,950.00	131,411,023.83
优公馆	2016.04	9,434,561.89	-	7,794,561.89	1,640,000.00
月亮湾办公楼	2016.03	825,234,534.60	-	94,882,176.42	730,352,358.18
月亮湾酒店式公寓	2016.03	367,810,836.11	-	136,906,203.31	230,904,632.80
苏宿园区基础设施	2016.05	297,884,682.28	-	60,981,393.54	236,903,288.74
领袖天地二期	2016.12	101,389,875.62	-	21,459,994.80	79,929,880.82
合计		<u>3,861,884,446.93</u>	<u>-</u>	<u>983,372,524.49</u>	<u>2,878,511,922.44</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

注3：工程施工

	2019年9月30日	2018年12月31日
苏通科技产业园土地开发	<u>475,367,986.04</u>	<u>741,742,161.22</u>

中新苏通对苏通科技产业园土地开发以成本加成的方式获得收益，其开发成本加成率为12%-15%。

存货年/期末余额中含有重要的建造合同形成的已完工未结算资产汇总如下：

2019年9月30日

	总预算成本	累计已发生成本	累计已确认毛利	已办理结算的价款金额
苏通科技产业园土地开发	<u>8,139,750,000.00</u>	<u>3,067,144,579.44</u>	<u>389,280,988.73</u>	<u>2,981,057,582.13</u>

2018年12月31日

	总预算成本	累计已发生成本	累计已确认毛利	已办理结算的价款金额
苏通科技产业园土地开发	<u>8,139,750,000.00</u>	<u>2,984,112,977.73</u>	<u>374,127,476.51</u>	<u>2,616,498,293.02</u>

于2019年9月30日，本集团建造合同无预计损失（2018年12月31日：无）。

存货跌价准备的变动如下：

截至2019年9月30日止9个月期间

	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销	期末余额
开发成本	-	64,764,891.31	-	-	64,764,891.31
开发产品	<u>220,993,421.89</u>	<u>-</u>	<u>3,874,296.64</u>	<u>217,119,125.25</u>	<u>-</u>
合计	<u>220,993,421.89</u>	<u>64,764,891.31</u>	<u>3,874,296.64</u>	<u>217,119,125.25</u>	<u>64,764,891.31</u>

2018年

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
开发产品	<u>290,554,833.90</u>	<u>980,818.95</u>	<u>13,358,083.66</u>	<u>57,184,147.30</u>	<u>220,993,421.89</u>

存货可变现净值依据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估算。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货（续）

报告期内，开发成本及开发产品中含有的当年/期借款费用资本化金额：

	2019年9月30日	2018年12月31日
借款费用资本化金额	<u>83,088,101.69</u>	<u>95,672,302.39</u>
平均资本化利息率	<u>4.83%</u>	<u>4.90%</u>

于2019年9月30日，本集团无存货用于银行贷款担保（2018年12月31日：无）。

于2019年9月30日、2018年12月31日，本集团无未办妥产权证书的土地使用权。

7. 委托贷款

委托贷款的账龄分析如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
1年以内	<u>220,000,000.00</u>	<u>-</u>

上述委托贷款的年利率均为4.35%。

8. 长期应收款

	2019年9月30日	2018年12月31日
融资租赁	421,676,325.28	458,076,434.25
减：未实现融资收益	199,843,084.08	226,013,995.15
苏通控股(注1)	<u>121,624,533.42</u>	<u>121,624,533.42</u>
	343,457,774.62	353,686,972.52
减：长期应收款坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>343,457,774.62</u>	<u>353,686,972.52</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期应收款（续）

长期应收款的剩余收款期限分析如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	133,681,229.69	135,366,491.98
1年至2年(含2年)	13,021,906.56	11,615,850.09
2年至3年(含3年)	15,164,892.76	13,527,444.68
3年以上	<u>181,589,745.61</u>	<u>193,177,185.77</u>
	343,457,774.62	353,686,972.52
减：1年内到期的长期应收款	<u>133,681,229.69</u>	<u>135,366,491.98</u>
	<u>209,776,544.93</u>	<u>218,320,480.54</u>

注1：于2015年3月6日，本集团子公司中新华园与南通苏通科技产业园发展控股有限公司（“苏通控股”）签订国有企业产权转让合同，转让其拥有的40.1%的滨江地产权，转让对价为名义价格人民币1元，并于当日完成产权交割。股权转让完成后，本集团对滨江地产的持股比例由60%下降至19.9%。同时，中新华园与苏通控股签订《关于南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司部分债务转移协议》，协议约定，滨江地产所欠中新华园款项中人民币393,249,066.84元转移给苏通控股，由苏通控股向中新华园偿还债务，分五年偿还，年度应付利息按五年期银行贷款基准利率计算。债权转移后，中新华园应收滨江地产款项金额为人民币314,075,436.92元。

对于应收苏通控股人民币393,249,066.84元，结合苏通控股的财务状况以及双方约定的还款计划，本集团管理层认为其回收不存在重大风险，初始确认日公允价值与人民币393,249,066.84元相若。对于应收滨江地产人民币314,075,436.92元，结合滨江地产的盈利和现金流预测及评估结果，本集团管理层得到其初始确认时点公允价值为人民币117,746,046.88元，与人民币314,075,436.92元相比减少人民币196,329,390.04元。截至2018年9月30日止9个月期间，本集团收到滨江地产偿还的长期应收款人民币122,312,085.65元，超出初始确认金额部分人民币122,312,085.65元营业外收入（附注五、50）。

于2019年9月30日，本集团已累计收到应收苏通控股本金人民币271,624,533.42元（2018年12月31日：人民币271,624,533.42元）及利息人民币46,291,002.16元（2018年12月31日：人民币46,291,002.16元）。

于2019年9月30日，上述长期应收款的折现率为5.40%至15.33%（2018年12月31日：5.40%至15.33%）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 其他流动资产

	2019年9月30日	2018年12月31日
增值税留底税额	37,391,636.96	29,887,145.56
预缴所得税	67,391,032.25	17,241,575.89
房地产销售预缴税费	<u>61,113,551.12</u>	<u>221,452,206.42</u>
	<u>165,896,220.33</u>	<u>268,580,927.87</u>

10. 可供出售金融资产（2018年度）

	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	7,080,000.00	-	7,080,000.00
可供出售权益工具 按成本计量	<u>123,160,504.00</u>	<u>-</u>	<u>123,160,504.00</u>
	<u>130,240,504.00</u>	<u>-</u>	<u>130,240,504.00</u>

以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2018年12月31日	
	可供出售债务工具	合计
债务工具摊余成本	7,080,000.00	7,080,000.00
公允价值	<u>7,080,000.00</u>	<u>7,080,000.00</u>

以成本计量的可供出售金融资产：

	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具 按成本计量	<u>123,160,504.00</u>	<u>-</u>	<u>123,160,504.00</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 可供出售金融资产（2018年度）（续）

以成本计量的可供出售金融资产：（续）

2018年

	持股比例	账面余额			
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华能发电	6%	38,068,009.20	-	-	38,068,009.20
华能太仓	6%	48,342,494.80	-	-	48,342,494.80
中富旅居	3.0612%	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00
天然气管网	4.355%	6,750,000.00	-	-	6,750,000.00
		<u>93,160,504.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>123,160,504.00</u>

	本年现金红利	减值准备			
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华能发电	1,445,193.67	-	-	-	-
华能太仓	5,478,248.81	-	-	-	-
中富旅居	-	-	-	-	-
天然气管网	2,612,880.00	-	-	-	-
	<u>9,536,322.48</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

注： 华能发电 — 华能(苏州工业园区)发电有限责任公司  
 华能太仓 — 华能太仓发电有限责任公司  
 天然气管网 — 苏州天然气管网有限公司  
 中富旅居 — 上海中富旅居电子商务有限公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资

截至2019年9月30日止9个月期间长期股权投资变动情况如下：

	期初余额	本期变动			其他综合收益
		增加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>合营企业</b>					
港华燃气	216,480,975.64	-	-	38,548,961.79	-
清源水务	742,298,058.52	-	-	59,090,771.47	-
扬州中法	29,019,214.83	-	-	30,271.64	-
万科中新	1,194,036,022.96	-	-	231,451,918.59	-
中新华智	2,509,126.98	-	-	(805,373.06)	-
道华管理	305,892.41	-	-	1,437,307.88	-
中新智业	2,402,400.65	-	-	17,661.10	-
锐新投资	20,908,098.34	-	-	2,684,475.11	-
华衍环境	34,087,159.17	-	-	68,074.37	-
天津中新(注1)	2,000,000.00	5,000,000.00	-	(461,945.86)	-
中新春兴	33,334,818.47	-	-	(27,393.06)	-
左岸地产(注2)	88,554,686.13	-	(85,816,715.84)	(2,737,970.29)	-
	<u>2,365,936,454.10</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>(85,816,715.84)</u>	<u>329,296,759.68</u>	<u>-</u>
<b>联营企业</b>					
圆融发展(注3)	545,677,325.11	-	(546,347,699.90)	542,874.79	127,500.00
蓝天热电	229,878,462.53	-	-	11,446,168.71	-
东吴中新(注4)	6,376,424.72	63,040,000.00	-	(2,333,847.72)	1,082,567.59
中新协鑫	9,106,695.94	-	-	9,788.58	-
轨新置地(注5)	99,085,264.03	40,000,000.00	-	(106,304.98)	-
联鑫置业(注6)	2,939,423.39	-	(2,718,761.18)	(220,662.21)	-
尚源房产(注7)	153,316,267.87	-	(152,172,427.80)	(1,143,840.07)	-
中新兴富(注8)	46,331,903.10	51,767,200.00	-	408,455.80	-
苏银发展(注9)	-	2,000,000.00	-	736,075.46	-
胜科中新(注9)	-	176.82	-	-	-
	<u>1,092,711,766.69</u>	<u>156,807,376.82</u>	<u>(701,238,888.88)</u>	<u>9,338,708.36</u>	<u>1,210,067.59</u>
合计	<u>3,458,648,220.79</u>	<u>161,807,376.82</u>	<u>(787,055,604.72)</u>	<u>338,635,468.04</u>	<u>1,210,067.59</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

截至2019年9月30日止9个月期间长期股权投资变动情况如下：（续）

	本期变动			期末账面 价值	期末减值 准备
	其他权益 变动	宣告现金 股利	计提减值 准备		
<b>合营企业</b>					
港华燃气	-	(52,274,283.75)	-	202,755,653.68	-
清源水务	-	(46,156,241.00)	-	755,232,588.99	-
扬州中法	-	(1,823,256.68)	-	27,226,229.79	-
万科中新	-	(402,038,051.74)	-	1,023,449,889.81	-
中新华智	-	-	-	1,703,753.92	-
道华管理	-	-	-	1,743,200.29	-
中新智业	-	-	-	2,420,061.75	-
锐新投资	-	-	-	23,592,573.45	-
华衍环境	-	-	-	34,155,233.54	-
天津中新(注1)	-	-	-	6,538,054.14	-
中新春兴	-	-	-	33,307,425.41	-
左岸地产(注2)	-	-	-	-	-
	-	(502,291,833.17)	-	2,112,124,664.77	-
<b>联营企业</b>					
圆融发展(注3)	-	-	-	-	-
蓝天热电	-	(14,548,853.45)	-	226,775,777.79	-
东吴中新(注4)	-	-	-	68,165,144.59	-
中新协鑫	-	-	-	9,116,484.52	-
轨新置地(注5)	-	-	-	138,978,959.05	-
联鑫置业(注6)	-	-	-	-	-
尚源房产(注7)	-	-	-	-	-
中新兴富(注8)	-	(4,000,000.00)	-	94,507,558.90	-
苏银发展(注9)	-	-	-	2,736,075.46	-
胜科中新(注9)	-	-	-	176.82	-
	-	(18,548,853.45)	-	540,280,177.13	-
<b>合计</b>	-	(520,840,686.62)	-	2,652,404,841.90	-

注1：天津中新经2019年9月19日股东会决议决定增加注册资本，将注册资本由原来人民币1,000万元变更为人民币2,500万元，变更后原股东上海中富旅居电子商务有限公司认缴出资由人民币600万元增加至人民币1,500万元，仍占注册资本的60%，本集团之子公司中新智地认缴出资由人民币400万元增加至人民币1,000万元，仍占注册资本的40%。截至2019年9月30日止9个月期间，本集团之子公司中新智地实际出资人民币500万元。

注2：本集团于2019年6月14日处置左岸地产30%股权，转让对价为人民币9,218.29万元，左岸地产于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本集团不再持有对左岸地产的长期股权投资。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

截至2019年9月30日止9个月期间长期股权投资变动情况如下：（续）

注3：本集团于2019年5月29日处置圆融发展25%股权，转让对价为人民币59,928.32万元，圆融发展于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本集团不再持有对圆融发展的长期股权投资。

注4：东吴中新经2019年9月17日股东会决议决定增加注册资本，将注册资本由原来新币1,000万元变更为新币6,000万元，变更后原股东东吴证券股份有限公司认缴出资由新币750万元增加至新币4,500万元，仍占注册资本的75%，本集团认缴出资由新币250万元增加至新币1,250万元，仍占注册资本的25%。2019年7月，本集团完成上述增资。

注5：轨新置地经2018年12月26日股东会决议决定增加注册资本，将其注册资本由原来人民币50,000万元变更为人民币70,000万元，变更后原股东苏州轨道交通资产有限公司认缴出资额由人民币40,000万元增加至人民币56,000万元，仍占注册资本的80%，本集团之子公司中新智地认缴出资额由人民币10,000万元增加至人民币14,000万元，仍占注册资本的20%。2019年3月，本集团之子公司中新智地完成上述增资。

注6：本集团于2019年5月27日处置联鑫置业16.66%股权，转让对价为人民币1,628.41万元，联鑫置业于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本集团不再持有对联鑫置业的长期股权投资。

注7：本集团于2019年6月14日处置尚源房产19.40%股权，转让对价为人民币16,477.02万元，尚源房产于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本集团不再持有对尚源房产的长期股权投资。

注8：截至2019年9月30日止9个月期间，中新兴富各股东依据公司章程约定继续履行出资义务，本集团实际出资人民币5,176.72万元。

注9：该联营公司系截至2019年9月30日止9个月期间新设成立。

注10：本集团于2019年6月14日处置恒熠咨询30%股权，转让对价为人民币3,687.50万元，恒熠咨询于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后，本集团不再持有对恒熠咨询的长期股权投资。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：

	年初余额	本年变动			其他综合收益
		增加投资	减少投资	权益法下投资损益	
<b>合营企业</b>					
港华燃气	216,513,518.98	-	-	53,067,478.78	-
清源水务(注1)	899,008,793.89	-	(198,500,000.00)	85,774,300.98	-
扬州中法	27,492,111.88	-	-	1,527,102.95	-
金辉新园(注4)	181,079,529.29	-	(23,431,994.53)	(10,647,534.76)	-
金辉华园(注3)	346,943,676.18	-	(242,600,851.38)	657,175.20	-
万科中新	906,936,019.99	-	-	287,100,002.97	-
中新华智	4,376,864.46	-	-	(1,867,737.48)	-
道华管理	314,674.39	-	-	(8,781.98)	-
中新智业	2,309,764.93	-	-	92,635.72	-
锐新投资	25,465,649.27	-	-	(4,557,550.93)	-
华衍环境	33,925,164.35	-	-	161,994.82	-
天津中新(注7)	-	2,000,000.00	-	-	-
中新春兴(注5)	16,442,263.58	17,000,000.00	-	(107,445.11)	-
左岸地产(注7)	-	90,000,000.00	-	(1,445,313.87)	-
	<u>2,660,808,031.19</u>	<u>109,000,000.00</u>	<u>(464,532,845.91)</u>	<u>409,746,327.29</u>	<u>-</u>
<b>联营企业</b>					
圆融发展	550,162,103.13	-	-	(986,256.43)	(292,521.47)
蓝天热电	246,453,857.32	-	-	39,502,744.15	-
东吴中新	9,559,031.28	-	-	(3,313,372.82)	130,766.26
滨江地产(注2)	-	-	-	-	-
中新协鑫(注8)	-	9,000,000.00	-	106,695.94	-
轨新置地	99,679,571.17	-	-	(594,307.14)	-
联鑫置业(注8)	-	3,332,000.00	-	(392,576.61)	-
尚源房产(注8)	-	155,200,000.00	-	(1,883,732.13)	-
中新兴富(注6)	-	47,311,100.00	-	(979,196.90)	-
	<u>905,854,562.90</u>	<u>214,843,100.00</u>	<u>-</u>	<u>31,459,998.06</u>	<u>(161,755.21)</u>
<b>合计</b>	<u>3,566,662,594.09</u>	<u>323,843,100.00</u>	<u>(464,532,845.91)</u>	<u>441,206,325.35</u>	<u>(161,755.21)</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：（续）

	本年变动			年末账面 价值	年末减值 准备
	其他权益 变动	宣告现金 股利	计提减值 准备		
<b>合营企业</b>					
港华燃气	-	(53,100,022.12)	-	216,480,975.64	-
清源水务(注1)	-	(43,985,036.35)	-	742,298,058.52	-
扬州中法	-	-	-	29,019,214.83	-
金辉新园(注4)	-	(147,000,000.00)	-	-	-
金辉华园(注3)	-	(105,000,000.00)	-	-	-
万科中新	-	-	-	1,194,036,022.96	-
中新华智	-	-	-	2,509,126.98	-
道华管理	-	-	-	305,892.41	-
中新管业	-	-	-	2,402,400.65	-
锐新投资	-	-	-	20,908,098.34	-
华衍环境	-	-	-	34,087,159.17	-
天津中新(注7)	-	-	-	2,000,000.00	-
中新春兴(注5)	-	-	-	33,334,818.47	-
左岸地产(注7)	-	-	-	88,554,686.13	-
	-	(349,085,058.47)	-	2,365,936,454.10	-
<b>联营企业</b>					
圆融发展	-	(3,206,000.12)	-	545,677,325.11	-
蓝天热电	-	(56,078,138.94)	-	229,878,462.53	-
东吴中新	-	-	-	6,376,424.72	-
滨江地产(注2)	-	-	-	-	-
中新协鑫(注8)	-	-	-	9,106,695.94	-
轨新置地	-	-	-	99,085,264.03	-
联鑫置业(注8)	-	-	-	2,939,423.39	-
尚源房产(注8)	-	-	-	153,316,267.87	-
中新兴富(注6)	-	-	-	46,331,903.10	-
	-	(59,284,139.06)	-	1,092,711,766.69	-
<b>合计</b>	-	(408,369,197.53)	-	3,458,648,220.79	-

注1：清源水务经董事会决议决定减少注册资本，将其注册资本由原来的159,700万人民币变更为120,000万人民币，变更后原股东华衍水务(苏州)有限公司出资额由79,850万人民币减少至60,000万人民币，仍占注册资本的50%，本集团之子公司中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司出资额由79,850万人民币减少至60,000万人民币，仍占注册资本的50%。清源水务于2018年11月6日领取了换发的工商营业执照。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：（续）

注2：本集团于2015年3月6日处置滨江地产40.1%股权，转让对价为名义价格人民币1元，并于当日完成产权交割。股权转让完成后，本集团对滨江地产的持股比例由60%下降至19.9%。根据滨江地产修改后的章程，股权转让完成后本集团在滨江地产董事会中占一席（20%表决权），对滨江地产经营仍具有重大影响，因此本集团管理层认为滨江地产属于本集团的联营企业。

滨江地产截至股权转让日的净负债为人民币354,360,386.05元，故本集团所持有的滨江地产19.9%股权初始入账价值为零。

本集团于2018年12月27日处置滨江地产19.90%股权，转让对价为人民币23,667,800.00元，滨江地产于处置日领取了换发的工商营业执照。股权转让完成后，本集团不再持有对滨江地产的长期股权投资。

注3：金辉华园经2018年5月2日股东会决议决定减少注册资本，将其注册资本由原来70,000万人民币变更为2,000万人民币，变更后原股东苏州金辉居业有限公司出资额由49,000万人民币减少至1,400万人民币，仍占注册资本的70%，本集团之子公司中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司出资额由21,000万人民币减少至600万人民币，仍占注册资本的30%。金辉华园于2018年6月25日领取了换发的工商营业执照。

本集团于2018年12月28日处置金辉华园30%股权，转让对价为人民币34,721,200.00元，金辉华园于处置日领取了换发的工商营业执照。股权转让完成后，本集团不再持有对金辉华园的长期股权投资。

注4：本集团于2018年12月28日处置金辉新园49%股权，转让对价为人民币24,523,000.00元，金辉新园于2018年12月29日领取了换发的工商营业执照。股权转让完成后，本集团不再持有对金辉新园的长期股权投资。

注5：2018年4月13日，中新春兴各股东同比例增资，中新公用实际出资人民币1,700万元，仍拥有中新春兴34%表决权。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：（续）

注6：该联营公司系2018年新设成立。

注7：该等合营公司系2018年新设成立。

注8：该等联营公司系2017年新设成立。截至2018年12月31日，2017年新设联营公司均已实际出资。

注： 蓝天热电	—	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司
港华燃气	—	苏州港华燃气有限公司
清源水务	—	苏州工业园区清源华衍水务有限公司
圆融发展	—	苏州圆融发展集团有限公司
清城环境	—	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司
扬州中法	—	扬州中法环境股份有限公司
金辉新园	—	苏州金辉新园置业有限公司
金辉华园	—	苏州金辉华园置业有限公司
滨江地产	—	南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司
万科中新	—	苏州中新万科房地产有限公司
东吴中新	—	东吴证券中新(新加坡)有限公司
锐新投资	—	苏州锐新投资有限公司
道华管理	—	苏州道华企业管理发展有限公司
中新华智	—	苏州中新华智光源科技有限公司
中新智业	—	中新苏州工业园区智业综合能源有限公司
华衍环境	—	华衍环境产业发展(苏州)有限公司
恒熠咨询	—	苏州恒熠企业管理咨询有限公司
中新春兴	—	中新春兴新能源电力(苏州)有限公司
轨新置地	—	苏州轨新置地有限公司
联鑫置业	—	苏州联鑫置业有限公司
尚源房产	—	常熟尚源房地产开发有限公司
中新协鑫	—	中新协鑫能源科技(苏州工业园区)有限公司
中新兴富	—	苏州中新兴富新兴产业投资合伙企业(有限合伙)
左岸地产	—	苏州工业园区左岸房地产开发有限公司
天津中新	—	天津中新旅居住房租赁服务有限公司
苏银发展	—	苏银产业园发展有限公司
胜科中新	—	胜科中新私人有限公司



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 其他非流动金融资产（仅适用2019年）

2019年9月30日

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

其中：债务工具投资

7,922,000.00

其中：权益工具投资

245,436,220.25

253,358,220.25

13. 投资性房地产

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

截至2019年9月30日止9个月期间投资性房地产变动情况如下：

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价：			
期初余额	2,981,877,896.60	701,827,630.32	3,683,705,526.92
存货转入(注1)	1,208,944,555.66	330,190,556.62	1,539,135,112.28
在建工程转入	88,934,840.43	63,276,470.33	152,211,310.76
处置(注2)	(66,447,537.05)	(14,911,028.14)	(81,358,565.19)
期末余额	<u>4,213,309,755.64</u>	<u>1,080,383,629.13</u>	<u>5,293,693,384.77</u>
累计折旧和摊销：			
期初余额	1,136,499,635.13	131,467,123.97	1,267,966,759.10
计提	87,257,171.72	25,160,799.61	112,417,971.33
处置(注2)	(5,815,845.49)	(1,058,167.91)	(6,874,013.40)
期末余额	<u>1,217,940,961.36</u>	<u>155,569,755.67</u>	<u>1,373,510,717.03</u>
减值准备：			
期初余额	-	-	-
计提	15,077,390.02	-	15,077,390.02
期末余额	<u>15,077,390.02</u>	-	<u>15,077,390.02</u>
账面价值：			
期末	<u>2,980,291,404.26</u>	<u>924,813,873.46</u>	<u>3,905,105,277.72</u>
期初	<u>1,845,378,261.47</u>	<u>570,360,506.35</u>	<u>2,415,738,767.82</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

---

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

截至2019年9月30日止9个月期间投资性房地产变动情况如下：（续）

注1：2019年8月，为积极响应国家“租购并举”等相关政策的支持和指引，本集团管理层作出决议将中新生态大厦、中新科技大厦、公积金大厦、月亮湾酒店式公寓、月亮湾办公楼、顺达商业广场和青年公社二期转为投资性房地产，明确其持有意图转为经营出租，并在短期内不再改变。

注2：截至2019年9月30日止9个月期间，本集团将甲江南商业楼出租部分作价人民币1,445万元对外销售，该资产的账面金额为人民币864万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币528万元。

截至2019年9月30日止9个月期间，本集团将翡翠公寓作价人民币689万元对外销售，该资产的账面金额为人民币89万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币596万元。

截至2019年9月30日止9个月期间，本集团将领袖天地二期作价人民币6,670万元对外销售，该资产的账面金额为人民币6,496万元，扣除相关税费后处置净损失为人民币143万元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

2018年投资性房地产变动情况如下：

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
原价：			
年初余额	2,676,186,436.15	645,523,133.36	3,321,709,569.51
成本调整	(8,226,437.02)	-	(8,226,437.02)
在建工程转入	149,980,097.82	26,363,283.09	176,343,380.91
存货转入(注1)	67,497,777.35	30,026,033.51	97,523,810.86
固定资产转入(注2)	97,639,176.01	-	97,639,176.01
处置(注3)	(1,199,153.71)	(84,819.64)	(1,283,973.35)
年末余额	<u>2,981,877,896.60</u>	<u>701,827,630.32</u>	<u>3,683,705,526.92</u>
累计折旧和摊销：			
年初余额	983,301,152.17	117,576,289.80	1,100,877,441.97
计提	108,412,224.13	13,900,121.68	122,312,345.81
固定资产转入(注2)	45,109,299.59	-	45,109,299.59
处置(注3)	(323,040.76)	(9,287.51)	(332,328.27)
年末余额	<u>1,136,499,635.13</u>	<u>131,467,123.97</u>	<u>1,267,966,759.10</u>
减值准备：			
年初及年末余额	-	-	-
账面价值：			
年末	<u>1,845,378,261.47</u>	<u>570,360,506.35</u>	<u>2,415,738,767.82</u>
年初	<u>1,692,885,283.98</u>	<u>527,946,843.56</u>	<u>2,220,832,127.54</u>

注1：2018年1月，为积极响应国家“租购并举”等相关政策的支持和指引，本集团管理层作出决议将月亮湾酒店式公寓部分房源转为投资性房地产，明确其持有意图转为经营出租，并在短期内不再改变。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

2018年投资性房地产变动情况如下：（续）

注2：2018年11月，本集团管理层作出决议将置业大厦办公楼17-19层转为投资性房地产，明确其持有意图转为经营出租，并在短期内不再改变。

注3：2018年度，本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币528万元对外销售，该资产的账面金额为人民币95万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币126万元。

于2019年9月30日，本集团之账面价值为人民币417,449,851.54元（2018年12月31日：人民币432,709,505.50元）的投资性房地产用于抵押，取得抵押借款（参见附注五、22）。

于2019年9月30日，本集团账面价值为人民币1,561,981,199.58元（2018年12月31日：人民币26,230,408.41元）的投资性物业尚未办妥房屋所有权证。

于2019年9月30日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
幸达城超市	3,953,588.92	地下建筑办证时间较长
顺达商业广场	3,494,405.70	协调办理周期较长
青年公社二期	69,215,251.62	协调办理周期较长
中新生态大厦	496,098,109.84	协调办理周期较长
中新科技大厦	71,806,170.01	协调办理周期较长
公积金大厦	117,764,554.28	协调办理周期较长
月亮湾办公楼	575,814,395.93	协调办理周期较长
月亮湾酒店式公寓	185,293,053.00	协调办理周期较长
麦格纳三期	25,667,674.19	协调办理周期较长
金墅国际幼儿园	12,873,996.09	协调办理周期较长
	<u>1,561,981,199.58</u>	

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 投资性房地产（续）

于2018年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
幸达城超市	4,190,364.88	地下建筑办证时间较长
金墅国际幼儿园	13,343,811.86	协调办理周期较长
甲江南商业楼1-2层	8,696,231.67	协调办理周期较长
	<u>26,230,408.41</u>	

管理层认为本集团有权合法、有效地占用并使用上述房地产，并且管理层认为上述事项不会对本集团2019年9月30日、2018年12月31日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

14. 固定资产

截至2019年9月30日止9个月期间固定资产变动情况分析如下：

	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备及管网	运输设备	办公及其他设备	合计
原值：						
期初余额	1,100,619,339.64	169,928,827.23	962,882,499.33	23,591,871.89	60,902,330.06	2,317,924,868.15
购置	68,018.87	-	1,978,853.26	1,666,489.76	2,286,310.17	5,999,672.06
开发产品	1,526,999.76	-	-	-	-	1,526,999.76
在建工程转入	2,861,462.30	-	8,681,113.13	-	137,938.36	11,680,513.79
处置子公司	-	-	-	-	-	-
(注1)	-	-	-	-	(577,485.97)	(577,485.97)
出售及报废	(75,992,100.61)	(7,208,397.02)	(268,973.56)	(2,336,021.00)	(4,379,889.32)	(90,185,381.51)
期末余额	<u>1,029,083,719.96</u>	<u>162,720,430.21</u>	<u>973,273,492.16</u>	<u>22,922,340.65</u>	<u>58,369,203.30</u>	<u>2,246,369,186.28</u>
累计折旧：						
期初余额	320,164,091.37	131,462,001.99	470,578,885.03	20,755,137.80	46,023,631.20	988,983,747.39
计提	35,721,207.50	2,575,773.65	39,783,028.00	322,076.78	6,790,159.27	85,192,244.10
处置子公司	-	-	-	-	-	-
(注1)	-	-	-	-	(485,028.79)	(485,028.79)
出售及报废	(17,462,465.69)	(7,208,397.02)	(168,116.19)	(2,078,549.11)	(4,063,585.94)	(30,981,113.95)
期末余额	<u>338,422,833.18</u>	<u>126,829,378.52</u>	<u>510,193,796.84</u>	<u>18,998,664.47</u>	<u>48,265,175.74</u>	<u>1,042,709,848.75</u>
减值准备：						
期初及期末余额	-	-	4,257,384.82	-	4,655.06	4,262,039.88
账面价值：						
期末	<u>690,660,886.78</u>	<u>35,891,051.69</u>	<u>458,822,310.50</u>	<u>3,923,676.18</u>	<u>10,099,372.50</u>	<u>1,199,397,297.65</u>
期初	<u>780,455,248.27</u>	<u>38,466,825.24</u>	<u>488,046,229.48</u>	<u>2,836,734.09</u>	<u>14,874,043.80</u>	<u>1,324,679,080.88</u>

注1：自2019年6月12日起，本集团不再将吴中置地纳入合并范围，详见附注六、2。

自2019年6月14日起，本集团不再将和瑞房产纳入合并范围，详见附注六、2。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产（续）

2018年固定资产变动情况分析如下：

	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备及管网	运输设备	办公及其他设备	合计
原值：						
年初余额	1,203,965,224.43	170,651,465.44	935,529,230.20	25,292,722.06	56,500,237.38	2,391,938,879.51
购置	208,093.44	28,562.13	1,490,072.52	170,719.83	7,013,099.33	8,910,547.25
在建工程转入	222,140.76	542,543.90	31,099,168.76	-	-	31,863,853.42
成本调整	(3,956,329.98)	-	(1,847,893.01)	-	(9,966.06)	(6,814,189.06)
转出到投资性						
房地产（注1）	(97,639,176.01)	-	-	-	-	(97,639,176.01)
出售及报废	(2,180,613.00)	(1,293,744.24)	(3,388,079.14)	(1,871,570.00)	(2,601,040.59)	(11,335,046.97)
年末余额	<u>1,100,619,339.64</u>	<u>169,928,827.23</u>	<u>962,882,499.33</u>	<u>23,591,871.89</u>	<u>60,902,330.06</u>	<u>2,317,924,868.15</u>
累计折旧：						
年初余额	312,021,174.28	127,755,028.35	415,106,242.57	21,795,796.63	45,214,156.81	921,892,398.64
计提	53,636,550.25	4,992,022.88	58,615,872.69	635,159.83	2,773,149.83	120,652,755.48
转出到投资性						
房地产（注1）	(45,109,299.59)	-	-	-	-	(45,109,299.59)
出售及报废	(384,333.57)	(1,285,049.24)	(3,143,230.23)	(1,675,818.66)	(1,963,675.44)	(8,462,107.14)
年末余额	<u>320,164,091.37</u>	<u>131,462,001.99</u>	<u>470,578,885.03</u>	<u>20,755,137.80</u>	<u>46,023,631.20</u>	<u>988,983,747.39</u>
减值准备：						
年初及年末余额	-	-	4,257,384.82	-	4,655.06	4,262,039.88
账面价值：						
年末	<u>780,455,248.27</u>	<u>38,466,825.24</u>	<u>488,046,229.48</u>	<u>2,836,734.09</u>	<u>14,874,043.80</u>	<u>1,324,679,080.88</u>
年初	<u>891,944,050.15</u>	<u>42,896,437.09</u>	<u>516,165,502.81</u>	<u>3,496,925.43</u>	<u>11,281,425.51</u>	<u>1,465,784,440.99</u>

注1：2018年11月，本集团管理层作出决议将置业大厦办公楼17-19层转为投资性房地产，明确其持有意图转为经营出租，并在短期内不再改变。

于2019年9月30日，本集团无暂时闲置及准备处置的固定资产（2018年12月31日：无）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 固定资产（续）

于2019年9月30日，本集团之账面价值为人民币19,264,330.33元（2018年12月31日：人民币21,247,982.18元）的房屋建筑物用于抵押；于2019年9月30日，本集团无机器设备用于银行贷款担保（2018年12月31日：无）（参见附注五、22）。

于2018年12月31日，本集团之账面价值为人民币60,333,298.46元的房屋建筑物尚未办妥房屋所有权证。

于2018年12月31日，未办妥产权证书的固定资产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
甲江南商业楼3-4层	4,655,500.75	办理周期较长
水巷邻里会所A幢	<u>55,677,797.71</u>	办理周期较长
	<u>60,333,298.46</u>	

管理层认为本集团有权合法、有效地占用并使用上述房地产，并且管理层认为上述事项不会对本集团截至2019年9月30日、2018年12月31日的整体财务状况构成任何重大不利影响。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 在建工程

截至2019年9月30日止9个月期间在建工程变动情况分析如下：

工程名称	期初余额	本期增加	本期转入 投资性房地产	本期转入 固定资产
艾默生厂房改造	99,805,391.95	12,240,570.18	112,045,962.13	-
德尔福厂房建设	8,521,016.92	22,880,231.99	14,497,674.44	-
园区固废项目	88,162,419.87	144,533,838.28	-	-
麦格纳三期	191,935.62	25,475,738.57	25,667,674.19	-
展业大厦改造	184,540.00	11,477,917.99	-	-
背压机改造工程	5,032,806.96	2,552,217.00	-	-
园区污水处理厂技改	1,514,171.35	1,122,636.77	-	2,636,808.12
中新远大供冷二期扩建	61,535.84	12,046,540.55	-	-
蓝白领公寓二期	57,469,857.68	38,577,681.79	-	-
希捷厂房	-	218,927,010.99	-	-
康美包三厂	-	47,511,533.46	-	-
生态大厦改造	-	90,000.00	-	-
诺基亚二期	-	56,603.77	-	-
智能产业园	-	48,161,032.26	-	-
园区污水处理厂	-	-	-	-
OWW 有机调节池技改	-	883,579.36	-	-
污泥干化尾气输送	-	-	-	-
技术改造项目	-	8,007,058.56	-	8,007,058.56
运营维护系统标准化提升项目	-	74,716.98	-	-
诸城固废项目（注）	-	5,479,576.44	-	-
干煤棚改造项目	-	1,036,647.11	-	1,036,647.11
超低排放锅炉改造项目	-	12,062,039.25	-	-
臭气提标项目	-	783,350.99	-	-
干污泥输送封闭技术改造项目	-	1,255,224.16	-	-
中新智慧园	-	934,815.39	-	-
合计	<u>260,943,676.19</u>	<u>616,170,561.84</u>	<u>152,211,310.76</u>	<u>11,680,513.79</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 在建工程（续）

截至2019年9月30日止9个月期间在建工程变动情况分析如下：（续）

工程名称	其他减少	期末余额	预算数	资金来源	工程投入占 预算的比例
艾默生厂房改造	-	-	1.21 亿	筹集和自有资金	100.00%
德尔福厂房建设	-	16,903,574.47	1.46 亿	筹集和自有资金	82.29%
园区固废项目	-	232,696,258.15	3.68 亿	筹集和自有资金	63.19%
麦格纳三期	-	-	0.27 亿	筹集和自有资金	100.00%
展业大厦改造	-	11,662,457.99	0.17 亿	筹集和自有资金	68.60%
背压机改造工程	-	7,585,023.96	0.20 亿	筹集和自有资金	39.28%
园区污水处理厂技改	-	-	0.04 亿	筹集和自有资金	100.00%
中新远大供冷二期扩建	-	12,108,076.39	0.14 亿	筹集和自有资金	86.45%
蓝白领公寓二期	-	96,047,539.47	7.00 亿	筹集和自有资金	13.72%
希捷厂房	-	218,927,010.99	3.00 亿	筹集和自有资金	72.98%
康美包三厂	-	47,511,533.46	3.40 亿	自有营运资金	13.98%
生态大厦改造	-	90,000.00	0.34 亿	自有营运资金	0.26%
诺基亚二期	-	56,603.77	0.93 亿	自有营运资金	0.06%
智能产业园	-	48,161,032.26	3.60 亿	筹集和自有资金	13.38%
园区污水处理厂 OWW 有机调节池技改	-	883,579.36	0.04 亿	筹集和自有资金	23.88%
污泥干化尾气输送 技术改造项目	-	-	0.08 亿	筹集和自有资金	100.00%
运营维护系统标准化提升项目	-	74,716.98	0.01 亿	筹集和自有资金	14.94%
诸城固废项目（注）	-	5,479,576.44	1.00 亿	筹集和自有资金	5.45%
干煤棚改造项目	-	-	0.01 亿	筹集和自有资金	100.00%
超低排放锅炉改造项目	-	12,062,039.25	0.33 亿	筹集和自有资金	36.44%
臭气提标项目	-	783,350.99	0.08 亿	筹集和自有资金	9.64%
干污泥输送封闭技术改造项目	-	1,255,224.16	0.02 亿	筹集和自有资金	62.76%
中新智慧园	-	934,815.39	2.15 亿	自有营运资金	0.43%
合计	-	713,222,413.48			

注：自2019年7月17日起，本集团将诸城绿洲纳入合并范围，详见附注六、1。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 在建工程（续）

2018年度在建工程变动情况分析如下：

工程名称	年初余额	本年增加	本年转入 投资性房地产	本年转入 固定资产
艾默生厂房改造(注1)	28,740,989.54	71,064,402.41	-	-
相城污泥干化一期工程	6,223,740.86	25,251,080.87	-	31,474,821.73
康美包厂房建设	54,276,727.47	33,322,665.54	87,599,393.01	-
德尔福厂房建设	22,162,476.15	75,102,528.67	88,743,987.90	-
园区固废项目	1,423,902.41	86,738,517.46	-	-
麦格纳三期	-	191,935.62	-	-
展业大厦改造	-	184,540.00	-	-
背压机改造工程	-	5,421,838.65	-	389,031.69
园区污水处理厂技改	-	1,514,171.35	-	-
中新远大供冷二期扩建	-	61,535.84	-	-
蓝白领公寓二期	-	57,469,857.68	-	-
合计	<u>112,827,836.43</u>	<u>356,323,074.09</u>	<u>176,343,380.91</u>	<u>31,863,853.42</u>

工程名称	其他减少	年末余额	预算数	资金来源	工程投入占 预算的比例
艾默生厂房改造(注1)	-	99,805,391.95	1.21亿	筹集和自有资金	82.27%
相城污泥干化一期工程	-	-	1.12亿	筹集和自有资金	100.00%
康美包厂房建设	-	-	0.92亿	筹集和自有资金	100.00%
德尔福厂房建设	-	8,521,016.92	1.46亿	筹集和自有资金	66.62%
园区固废项目	-	88,162,419.87	3.50亿	筹集和自有资金	25.19%
麦格纳三期	-	191,935.62	0.27亿	筹集和自有资金	0.72%
展业大厦改造	-	184,540.00	0.17亿	筹集和自有资金	1.09%
背压机改造工程	-	5,032,806.96	0.16亿	筹集和自有资金	33.85%
园区污水处理厂技改	-	1,514,171.35	0.04亿	筹集和自有资金	42.30%
中新远大供冷二期扩建	-	61,535.84	0.14亿	筹集和自有资金	0.43%
蓝白领公寓二期	-	57,469,857.68	7.00亿	筹集和自有资金	8.21%
合计	<u>-</u>	<u>260,943,676.19</u>			

注1：2018年度，本集团与艾默生环境优化技术(苏州)有限公司签订租赁合同，明确将位于苏州工业园区苏虹西路35号厂房持有意图转为出租经营，并在短期内不再改变，故将该厂房土地使用权自无形资产转入在建工程，完工后将其转入投资性房地产核算。

于2019年9月30日，本集团无在建工程用于银行贷款担保(2018年12月31日：无)。

于2019年9月30日，管理层认为无需计提在建工程减值准备(2018年12月31日：无)。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 在建工程（续）

在建工程利息资本化情况如下：

截至2019年9月30日止9个月期间

	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化	本期利息 资本化率
麦格纳三期	100.00%	95,408.62	95,408.62	4.90%
德尔福厂房建设	82.29%	1,679,211.59	-	4.90%
艾默生厂房改造	100.00%	159,351.88	159,351.88	4.90%
园区固废项目	63.19%	<u>5,888,069.74</u>	<u>5,888,069.74</u>	4.90%
		<u>7,822,041.83</u>	<u>6,142,830.24</u>	

2018年

	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本年 利息资本化	本年利息 资本化率
康美包厂房建设	100%	1,912,979.48	1,372,336.89	4.90%
相城污泥干化 一期工程	100%	545,413.41	-	4.41%
德尔福厂房建设	66.62%	<u>1,679,211.59</u>	<u>1,679,211.59</u>	4.90%
		<u>4,137,604.48</u>	<u>3,051,548.48</u>	

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 无形资产

截至2019年9月30日止9个月期间无形资产变动情况分析如下：

	土地使用权	软件	其他	合计
原值：				
期初余额	203,108,093.75	20,795,524.42	1,311,715.00	225,215,333.17
购置	-	468,655.06	-	468,655.06
非同一控制下 企业合并 (注1)	1,162,950.36	-	-	1,162,950.36
处置	(21,862,528.87)	-	-	(21,862,528.87)
期末余额	<u>182,408,515.24</u>	<u>21,264,179.48</u>	<u>1,311,715.00</u>	<u>204,984,409.72</u>
累计摊销：				
期初余额	28,942,026.95	12,886,371.80	1,156,559.90	42,984,958.65
本期计提	3,357,676.81	1,280,363.70	51,764.32	4,689,804.83
处置	(3,614,367.92)	-	-	(3,614,367.92)
期末余额	<u>28,685,335.84</u>	<u>14,166,735.50</u>	<u>1,208,324.22</u>	<u>44,060,395.56</u>
账面净值：				
期末	<u>153,723,179.40</u>	<u>7,097,443.98</u>	<u>103,390.78</u>	<u>160,924,014.16</u>
期初	<u>174,166,066.80</u>	<u>7,909,152.62</u>	<u>155,155.10</u>	<u>182,230,374.52</u>

注1：自2019年7月17日起，本集团将诸城绿洲纳入合并范围，详见附注六、1。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 无形资产（续）

2018年无形资产变动情况分析如下：

	土地使用权	软件	其他	合计
原值：				
年初余额	244,981,220.68	19,937,926.07	1,311,715.00	266,230,861.75
购置	23,217,165.00	857,598.35	-	24,074,763.35
转入在建工程(注1)	(65,090,291.93)	-	-	(65,090,291.93)
年末余额	<u>203,108,093.75</u>	<u>20,795,524.42</u>	<u>1,311,715.00</u>	<u>225,215,333.17</u>
累计摊销：				
年初余额	26,544,249.27	11,137,350.96	1,090,534.56	38,772,134.79
本年计提	6,166,432.26	1,749,020.84	66,025.34	7,981,478.44
转入在建工程(注1)	(3,768,654.58)	-	-	(3,768,654.58)
年末余额	<u>28,942,026.95</u>	<u>12,886,371.80</u>	<u>1,156,559.90</u>	<u>42,984,958.65</u>
账面净值：				
年末	<u>174,166,066.80</u>	<u>7,909,152.62</u>	<u>155,155.10</u>	<u>182,230,374.52</u>
年初	<u>218,436,971.41</u>	<u>8,800,575.11</u>	<u>221,180.44</u>	<u>227,458,726.96</u>

注1：2018年度，本集团与艾默生环境优化技术(苏州)有限公司签订租赁合同，明确将位于苏州工业园区苏虹西路35号厂房持有意图转为出租经营，并在短期内不再改变，故将该厂房土地使用权自无形资产转入在建工程，完工后将其转入投资性房地产核算。

于2019年9月30日，管理层认为无需计提无形资产减值准备(2018年12月31日：无)。

于2019年9月30日，本集团之账面价值为人民币33,883,347.98元(2018年12月31日：人民币34,462,811.90元)的土地使用权用于银行贷款担保(参见附注五、22)。

于2019年9月30日，本集团没有无形资产尚未办妥土地使用权证(2018年12月31日：无)。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 商誉

	账面余额	减值准备	账面价值
2019年9月30日	<u>14,556,276.48</u>	<u>857,599.96</u>	<u>13,698,676.52</u>
2018年12月31日	<u>857,599.96</u>	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>

截至2019年9月30日止9个月期间

	期初余额	本期增加 非同一控制下 企业合并	本期减少 处置	期末余额
中新华园(注1)	857,599.96	-	-	857,599.96
诸城绿洲(注2)	-	13,698,676.52	-	13,698,676.52
	<u>857,599.96</u>	<u>13,698,676.52</u>	<u>-</u>	<u>14,556,276.48</u>

2018年

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 处置	年末余额
中新华园(注1)	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>

注1：该商誉系本集团于2006年度合并中新华园产生。

注2：该商誉系本集团于截至2019年9月30日止9个月期间非同一控制企业合并诸城绿洲产生。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 商誉（续）

商誉减值准备的变动如下：

截至2019年9月30日止9个月期间

	期初余额	本期增加 计提	本期减少 处置	期末余额
中新华园(注3)	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>

2018年

	年初余额	本年增加 计提	本年减少 处置	年末余额
中新华园(注3)	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>

注3：由于中新华园开发项目已结束，且无后续项目开发计划，盈利能力无法确定，本集团2016年度全额计提相应商誉减值准备。





中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 长期待摊费用

2019年9月30日

	期初余额	本期增加	本期摊销	处置子公司	本期处置	期末余额
租赁费	192,500.00	-	8,250.00	-	-	184,250.00
售楼处装修费	2,205,423.61	91,654.80	506,867.93	91,072.36	-	1,699,138.12
	<u>2,397,923.61</u>	<u>91,654.80</u>	<u>515,117.93</u>	<u>91,072.36</u>	<u>-</u>	<u>1,883,388.12</u>

2018年12月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	处置子公司	本年处置	年末余额
租赁费	203,500.00	-	11,000.00	-	-	192,500.00
售楼处装修费	1,809,305.57	973,056.99	576,938.95	-	-	2,205,423.61
	<u>2,012,805.57</u>	<u>973,056.99</u>	<u>587,938.95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,397,923.61</u>

19. 递延所得税资产/负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2019年9月30日		2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延所得税资产				
可抵扣亏损	28,766,043.79	7,191,510.95	26,292,770.94	6,573,192.74
资产减值准备	251,306,465.58	62,826,616.39	198,225,292.96	49,556,323.24
出租开发				
产品摊销	31,320,392.48	7,830,098.12	31,320,392.48	7,830,098.12
预提费用、				
预提税金				
及预估成本	1,085,607,586.96	271,401,896.74	1,380,625,006.60	345,156,251.65
一二级联动开				
发会税差异	145,354,257.81	36,338,564.45	163,552,910.97	40,888,227.74
未实现内部利润	41,545,094.91	10,386,273.73	43,120,005.83	10,780,001.46
其他非流动金融资产				
公允价值变动	13,887,410.73	3,471,852.68	-	-
预收房款	8,259,320.72	2,064,830.18	175,153,268.23	43,788,317.06
	<u>1,606,046,572.98</u>	<u>401,511,643.24</u>	<u>2,018,289,648.01</u>	<u>504,572,412.01</u>
递延所得税负债				
其他非流动金融资产				
公允价值变动	125,834,326.98	31,458,581.75	-	-
	<u>125,834,326.98</u>	<u>31,458,581.75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 递延所得税资产/负债（续）

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2019年	
	抵消金额	抵消后余额
递延所得税资产	<u>643,574.71</u>	<u>400,868,068.53</u>
递延所得税负债	<u>643,574.71</u>	<u>30,815,007.04</u>

管理层认为，根据盈利预测本集团未来很可能产生用于抵扣上述可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，因此确认以上项目的递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
可抵扣暂时性差异	16,734,545.83	31,559,609.44
可抵扣亏损	<u>412,724,305.17</u>	<u>439,449,473.96</u>
	<u>429,458,851.00</u>	<u>471,009,083.40</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019年9月30日	2018年12月31日
2019年	1,032,784.94	17,209,137.88
2020年	66,055,874.21	81,937,352.21
2021年	26,692,401.21	40,591,544.19
2022年	110,089,119.77	120,742,363.12
2023年	168,083,860.77	178,969,076.56
2024年	<u>40,770,264.27</u>	<u>-</u>
合计	<u>412,724,305.17</u>	<u>439,449,473.96</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 其他非流动资产

	2019年9月30日	2018年12月31日
预付股权款	2,545,536.71	8,446,600.00
预付固定资产款	<u>3,814,407.79</u>	<u>3,541,383.00</u>
合计	<u>6,359,944.50</u>	<u>11,987,983.00</u>

21. 资产减值准备

	2019年1月1日	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2019年6月30日
坏账准备	776,280.32	1,042,511.46	687,382.64	428,422.59	702,986.55
存货跌价准备	220,993,421.89	64,764,891.31	3,874,296.64	217,119,125.25	64,764,891.31
固定资产					
减值准备	4,262,039.88	-	-	-	4,262,039.88
投资性房地产					
减值准备	-	15,077,390.02	-	-	15,077,390.02
商誉减值准备	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>
	<u>226,889,342.05</u>	<u>80,884,792.79</u>	<u>4,561,679.28</u>	<u>217,547,547.84</u>	<u>85,664,907.72</u>
	2018年1月1日	本年计提	本年转回	本年转销	2018年12月31日
坏账准备	722,180.00	54,100.32	-	-	776,280.32
存货跌价准备	290,554,833.90	980,818.95	13,358,083.66	57,184,147.30	220,993,421.89
固定资产					
减值准备	4,262,039.88	-	-	-	4,262,039.88
商誉减值准备	<u>857,599.96</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>857,599.96</u>
	<u>296,396,653.74</u>	<u>1,034,919.27</u>	<u>13,358,083.66</u>	<u>57,184,147.30</u>	<u>226,889,342.05</u>

22. 所有权受到限制的资产

截至2019年9月30日止9个月期间

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
用于担保的资产					
投资性房地产	432,709,505.50	-	15,259,653.96	417,449,851.54	注1
固定资产	21,247,982.18	-	1,983,651.85	19,264,330.33	注3
无形资产	34,462,811.90	-	579,463.92	33,883,347.98	注2、注3
应收账款	<u>87,661.06</u>	<u>324,176.32</u>	<u>-</u>	<u>411,837.38</u>	注1
	<u>488,507,960.64</u>	<u>324,176.32</u>	<u>17,822,769.73</u>	<u>471,009,367.23</u>	

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 所有权受到限制的资产（续）

注1：于2019年9月30日，本集团之账面价值为人民币417,449,851.54元投资性房地产（附注五、13）及人民币411,837.38元应收账款（附注五、3）用于抵押，抵押借款余额为人民币250,000,000.00元。

注2：于2019年9月30日，本集团之账面价值为人民币22,425,784.11元土地使用权（附注五、16）用于抵押，抵押借款余额为人民币195,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注3：于2019年9月30日，本集团之账面价值为人民币19,264,330.33元房屋及建筑物（附注五、14）、人民币11,457,563.87元土地使用权（附注五、16）用于抵押，抵押借款余额为人民币5,000,000.00元。

注4：于2019年9月30日，本集团以滁州市人民政府与本集团签订的《项目合作商务总协议》项下全部权益以及收益为标的用于质押，质押借款余额为人民币285,833,333.36元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注5：于2019年9月30日，本集团子公司中新海虞少数股东常熟市海虞镇资产经营投资有限公司以评估价值为人民币290,753,700.00元的土地作为抵押物，为本集团借入抵押借款提供担保，抵押借款余额为人民币70,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注6：于2019年9月30日，本集团以其合法拥有的可以出质的张家港市凤凰镇人民政府与本集团签署《凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》及其补充协议项下的收益和权益提供质押担保，质押借款余额为人民币124,000,000.00元，同时本集团对本项目贷款额度的80%提供全程连带责任保证担保，张家港市凤凰发展有限公司对本项目贷款额度的20%提供全程连带责任保证担保。

注7：于2019年9月30日，本集团和嘉善县国有资产投资有限公司分别以其持有的评估价值为999,600,000.00万元和960,400,000.00万元的中新嘉善现代产业园开发有限公司全部股权为本集团子公司中新嘉善获取银行借款提供质押担保，质押借款余额为人民币791,802,580.10元，同时本集团以与嘉善县人民政府签订的《嘉善县人民政府与中新苏州工业园区开发集团股份有限公司签订之项目合作商务总协议》下的浙江省嘉善县现代产业园PPP项目的全部收益为标的为该笔借款提供质押担保。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 所有权受到限制的资产（续）

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注
用于担保的资产					
投资性房地产	392,350,053.02	276,591,449.25	236,231,996.77	432,709,505.50	注1
固定资产	234,103,219.25	21,247,982.18	234,103,219.25	21,247,982.18	注2
无形资产	11,997,045.53	34,462,811.90	11,997,045.53	34,462,811.90	注2、注7
应收账款	6,752,899.59	855,591.89	7,520,830.42	87,661.06	注1
	<u>645,203,217.39</u>	<u>333,157,835.22</u>	<u>489,853,091.97</u>	<u>488,507,960.64</u>	

注1：于2018年12月31日，本集团之账面价值为人民币432,709,505.50元投资性房地产（附注五、13）及人民币87,661.06元应收账款（附注五、3）用于抵押，抵押借款余额为人民币279,900,000.00元。

注2：于2018年12月31日，本集团之账面价值为人民币21,247,982.18元房屋及建筑物（附注五、14）、人民币11,688,770.27元土地使用权（附注五、16）用于抵押，抵押借款余额为人民币5,000,000.00元。

注3：于2018年12月31日，本集团以滁州市人民政府与本集团签订的《项目合作商务总协议》项下全部权益以及收益为标的用于质押，质押借款余额为人民币356,666,666.69元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注4：于2018年12月31日，本集团已归还以享有的苏州宿迁工业园区管理委员会与本集团之子公司中新宿迁开发协议项下全部权益和收益为质押物的银行借款，并解除相应的质押。

注5：于2018年12月31日，本集团子公司中新海虞少数股东常熟市海虞镇资产经营投资公司以评估价值为人民币290,753,700.00的土地作为抵押物，为本集团借入抵押借款提供担保，抵押借款余额为人民币170,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注6：于2018年12月31日，本集团以其合法拥有的可以出质的张家港市凤凰镇人民政府与本集团签署《凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》及其补充协议项下的收益和权益提供质押担保，质押借款余额为人民币142,000,000.00元，同时本集团对本项目贷款额度的80%提供全程连带责任保证担保，张家港市凤凰发展有限公司对本项目贷款额度的20%提供全程连带责任保证担保。

注7：于2018年12月31日，本集团之账面价值为人民币22,774,041.63元土地使用权（附注五、16）用于抵押，抵押借款余额为人民币95,000,000.00元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 短期借款

	2019年9月30日	2018年12月31日
信用借款	880,000,000.00	700,000,000.00
抵押借款(注1)	<u>5,000,000.00</u>	<u>5,000,000.00</u>
合计	<u>885,000,000.00</u>	<u>705,000,000.00</u>

于2019年9月30日，上述借款的年利率范围为3.92%至4.57%（2018年12月31日：4.13%至4.57%）。

于资产负债表日，无已到期但未偿还的短期借款。

注1：抵押借款信息参见附注五、22。

24. 应付账款

	2019年9月30日	2018年12月31日
应付账款	<u>1,593,184,229.51</u>	<u>1,971,980,075.79</u>

应付账款不计息，并通常在3个月内清偿。于资产负债表日，账龄超过1年的大额应付账款主要为尚未结算的工程尾款。关联方应付账款余额参见附注八、7。

25. 预收款项

	2019年9月30日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
预收土地开发款	926,798,858.89	76.90%	905,616,786.48	25.58%
预收房款	115,630,490.00	9.60%	2,485,423,522.91	70.21%
预收物业管理费	77,538,306.87	6.43%	66,234,012.06	1.87%
预收租金	63,826,778.40	5.30%	53,579,604.99	1.51%
预收污水处理费	10,732,149.24	0.89%	9,693,664.30	0.27%
其他	7,333,546.82	0.61%	6,503,357.69	0.20%
预收代建工程款	3,208,416.10	0.27%	2,706,666.27	0.08%
预收招商代理收入	-	0.00%	10,000,000.00	0.28%
合计	<u>1,205,068,546.32</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,539,757,614.70</u>	<u>100.00%</u>

关联方预收账款余额参见附注八、7。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 预收款项（续）

预收房款账龄分析表如下：

	2019年9月30日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	42,926,920.00	37.12%	671,762,599.63	27.03%
1年至2年	72,703,570.00	62.88%	1,792,543,935.28	72.12%
2年至3年	-	0.00%	12,082,728.02	0.49%
3年以上	-	0.00%	9,034,259.98	0.36%
合计	<u>115,630,490.00</u>	<u>100%</u>	<u>2,485,423,522.91</u>	<u>100.00%</u>

于2019年9月30日，本集团主要预收房款详情如下：

项目名称	预收房款	预计/实际 竣工时间	预售比例
苏胥湾二期	115,630,490.00	2019.10	100.00%

于2018年12月31日，本集团主要预收房款详情如下：

项目名称	预收房款	预计/实际 竣工时间	预售比例
苏胥湾一期及二期	2,006,743,646.00	2019.01	91.95%
璞悦雅筑	279,120,408.99	2021.12	13.98%
领袖天地二期	41,157,375.01	2016.12	76.00%
月亮湾商业街	33,205,276.00	2011.06	69.57%
领袖天地一期	20,978,695.77	2012.06	73.59%

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 应付职工薪酬

短期薪酬如下：

	2019年1月1日	本期计提	本期支付	2019年9月30日
工资、奖金	97,003,877.51	212,771,233.18	225,603,092.87	84,172,017.82
社会保险费及 住房公积金(注1)	40,468,434.01	32,807,433.49	29,399,045.35	43,876,822.15
工会经费和 职工教育经费	10,665,816.98	3,047,888.33	3,241,524.10	10,472,181.21
职工奖励及福利基金	1,993,802.38	-	-	1,993,802.38
合计	<u>150,131,930.88</u>	<u>248,626,555.00</u>	<u>258,243,662.32</u>	<u>140,514,823.56</u>
	2018年1月1日	本年计提	本年支付	2018年12月31日
工资、奖金	84,684,754.13	280,301,662.50	267,982,539.12	97,003,877.51
社会保险费及 住房公积金(注1)	39,525,994.00	41,794,801.26	40,852,361.25	40,468,434.01
工会经费和 职工教育经费	12,747,284.22	4,443,093.43	6,524,560.67	10,665,816.98
职工奖励及福利基金	1,993,802.38	-	-	1,993,802.38
合计	<u>138,951,834.73</u>	<u>326,539,557.19</u>	<u>315,359,461.04</u>	<u>150,131,930.88</u>

注1：社会保险费及住房公积金主要为园区公积金，园区公积金是苏州工业园区实行的一项包括养老、医疗、失业、生育、工伤、住房保障等在内的综合性的社会保障制度，本集团及员工个人的计缴比例分别为员工个人当月工资总额的26.3%、18.5%。其他注册地为非园区内的子公司，按当地规定依法足额缴纳社会保险费及住房公积金。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 应交税费

	2019年9月30日	2018年12月31日
增值税	7,897,543.14	17,322,989.71
城建税	830,365.36	1,094,664.21
教育费附加	1,221,252.07	637,097.08
所得税	22,285,208.20	57,393,981.56
房产税	6,236,014.57	6,423,987.66
土地增值税	556,025,480.13	545,823,262.02
土地使用税	2,677,973.09	3,127,478.83
个人所得税	2,035,904.39	1,833,453.67
其他	450,597.03	653,916.59
合计	<u>599,660,337.98</u>	<u>634,310,831.33</u>

28. 其他应付款

	2019年9月30日	2018年12月31日
应付利息	7,533,303.82	3,674,523.39
其他应付款	<u>1,758,625,510.93</u>	<u>2,581,125,156.94</u>
合计	<u>1,766,158,814.75</u>	<u>2,584,799,680.33</u>

其他应付款

	2019年9月30日	2018年12月31日
代收代付款	73,625,933.13	56,194,586.60
保证金及定金	339,666,446.61	291,059,613.84
资金拆借款(*)	1,197,922,738.89	2,081,719,102.72
往来款	120,656,906.67	126,121,968.51
其他	26,753,485.63	26,029,885.27
合计	<u>1,758,625,510.93</u>	<u>2,581,125,156.94</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 其他应付款（续）

其他应付款（续）

\*于2019年9月30日，资金拆借款主要包括：(1) 本集团之子公司中新苏滁向滁州市苏滁现代产业园建设发展有限公司借入人民币20,010,000.00元的资金拆借款，借款利率为1.27%(2018年12月31日：人民币23,340,000.00元)。(2) 本集团向本集团为唯一举办者的非营利机构苏州新加坡国际学校借入人民币148,000,000.00元的资金拆借款，借款利率为3.915%，截至2019年9月30日，本集团应付苏州新加坡国际学校的资金拆借款本金及利息为人民币151,791,290.63元(2018年12月31日：人民币87,179,833.13元)，参见附注八、6及八、7。(3) 本集团于2019年6月14日处置子公司和瑞房产，和瑞房产向其少数股东苏州万珑企业管理咨询有限公司借入的资金拆借款已不在合并范围内，借款利率为4.75%(2018年12月31日：人民币265,437,291.62元)。(4) 本集团于2019年6月14日处置子公司和瑞房产，和瑞房产向其少数股东上海新碧房地产开发有限公司借入的资金拆借款已不在合并范围内，借款利率为4.75%(2018年12月31日：人民币154,125,749.00元)。(5) 本集团之子公司中新智地向本集团之合营企业万科中新借入人民币1,020,501,948.26元的资金拆借款，该款项不计息，无固定还款期限(2018年12月31日：人民币1,422,540,000.00元)，参见附注八、6及八、7。(6) 本集团之子公司中新智地向本集团之原联营企业恒熠咨询借入的资金拆借款已全部归还，该款项不计息，无固定还款期限(2018年12月31日：人民币129,096,228.97元)，参见附注八、6及八、7。(7) 本集团之子公司中新教服向本集团为唯一举办者的非营利机构苏州新加坡国际学校借入人民币5,619,500.00元的资金拆借款，该款项不计息，无固定还款期限(2018年12月31日：无)，参见附注八、6及八、7。

关联方其他应付款余额参见附注八、7。

于2019年9月30日，本账户余额中账龄超过1年的主要款项如下：

	应付金额	未偿还原因
苏州中新万科房地产有限公司	1,020,501,948.26	无固定期限资金拆借款
苏州新加坡国际学校	54,268,051.88	无固定期限资金拆借款
滁州市苏滁现代产业园建设发展有限公司	20,010,000.00	资金拆借款
康美包（苏州）有限公司	5,462,200.00	保证金
苏州工业园区房地产交易管理中心	5,131,209.61	代收代付款

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 其他应付款（续）

于2018年12月31日，本账户余额中账龄超过1年的主要款项如下：

	应付金额	未偿还原因
苏州中新万科房地产有限公司	1,422,540,000.00	无固定期限资金拆借款
苏州万珑企业管理咨询有限公司	244,143,061.84	无固定期限资金拆借款
上海新碧房地产开发有限公司	141,760,487.52	无固定期限资金拆借款
苏州恒熠企业管理咨询有限公司	123,084,228.97	无固定期限资金拆借款
苏州新加坡国际学校	35,000,000.00	无固定期限资金拆借款

29. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的长期借款：

	2019年9月30日	2018年12月31日
抵押借款(注)	175,000,000.00	100,000,000.00
信用借款	175,610,000.00	210,000,000.00
质押借款(注)	<u>177,666,666.66</u>	<u>177,666,666.66</u>
合计	<u>528,276,666.66</u>	<u>487,666,666.66</u>

于2019年9月30日，金额前五名的一年内到期的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
国家开发银行	12/28/2012	11/26/2019	4.90%	70,833,333.33
国家开发银行	12/28/2012	4/26/2020	4.90%	70,833,333.33
国家开发银行	8/30/2017	2/6/2020	4.75%	70,000,000.00
中国工商银行	3/28/2014	1/19/2020	4.90%	49,900,000.00
中国农业银行	9/14/2015	4/25/2020	4.90%	40,000,000.00

于2018年12月31日，金额前五名的一年内到期的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
宁波银行	4/15/2016	4/14/2019	4.51%	80,000,000.00
国家开发银行	12/28/2012	11/26/2019	4.90%	70,833,333.33
国家开发银行	12/28/2012	4/26/2019	4.90%	70,833,333.33
国家开发银行	2/6/2015	2/20/2019	4.75%	50,000,000.00
中国工商银行	2/12/2015	4/25/2019	4.90%	49,000,000.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 一年内到期的非流动负债（续）

于各资产负债表日，无已到期但未偿还的一年内到期的长期借款，也无获得展期的逾期借款。

注：抵押及质押借款信息参见附注五、22。

30. 其他流动负债

	2019年9月30日	2018年12月31日
预提费用	24,314,345.13	23,535,115.41
待转销项税额	<u>39,859,538.61</u>	<u>51,439,960.56</u>
合计	<u>64,173,883.74</u>	<u>74,975,075.97</u>

于资产负债表日，预提费用列示如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
维修及其他专业费用	13,723,794.50	15,350,057.01
水电燃气及管理费	10,590,550.63	8,044,702.31
其他	<u>-</u>	<u>140,356.09</u>
合计	<u>24,314,345.13</u>	<u>23,535,115.41</u>

31. 长期借款

	2019年9月30日	2018年12月31日
抵押借款(注1)	340,000,000.00	444,900,000.00
信用借款	857,087,883.40	652,273,283.84
质押借款(注1)	<u>1,023,969,246.80</u>	<u>321,000,000.03</u>
合计	<u>2,221,057,130.20</u>	<u>1,418,173,283.87</u>

于2019年9月30日，本集团长期借款利率区间为4.31%-5.39%（2018年12月31日：4.41%-5.39%）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 长期借款（续）

于2019年9月30日，金额前五名的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
上海银行	9/11/2019	11/9/2024	4.90%	193,010,488.00
国家开发银行	12/28/2012	12/27/2022	4.90%	144,166,666.70
中国建设银行	9/15/2017	9/14/2022	4.51%	105,000,000.00
上海银行	8/29/2019	5/9/2024	4.90%	100,000,000.00
上海银行	7/15/2019	11/09/2023	4.90%	99,010,121.80

于2018年12月31日，金额前五名的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
国家开发银行	12/28/2012	12/27/2022	4.90%	215,000,000.03
中国建设银行	9/15/2017	9/14/2022	4.51%	120,000,000.00
中国民生银行	6/25/2018	3/17/2024	5.39%	100,000,000.00
国家开发银行	8/30/2017	2/6/2020	4.75%	70,000,000.00
国家开发银行	5/21/2018	6/15/2021	4.75%	70,000,000.00

于各资产负债表日，无已到期但未偿还的长期借款。

注1：质押借款及抵押借款信息参见附注五、22。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 递延收益

	2019年9月30日	2018年12月31日
与资产相关的政府补助：		
苏州工业环保局生态		
工业园建设补贴	1,855,000.00	1,960,000.00
污泥处置引导资金	4,732,142.90	-
绿色建筑奖励	2,606,020.00	2,832,405.49
租赁商户信息平台补贴	4,580,930.11	4,649,302.21
三河三湖水污染防治专项资金	9,076,111.27	9,791,111.23
太湖水环境治理环保资金	33,082,513.79	35,524,683.50
环境保护项目引导资金	1,787,140.85	1,977,300.20
企业污染减排支持资金	6,876,509.94	7,734,662.13
推进新型工业化(循环		
经济)节能奖励资金	13,809,973.15	12,621,086.54
省级信息产业转型升级		
专项引导资金	3,880,663.30	3,360,464.20
先进制造基地专项资金	291,089.10	-
	<u>82,578,094.41</u>	<u>80,451,015.50</u>
其他：		
能源增容资金	<u>77,273,726.47</u>	<u>80,950,979.37</u>
合计	<u>159,851,820.88</u>	<u>161,401,994.87</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 递延收益（续）

截至2019年9月30日止9个月期间，涉及政府补助的负债项目如下：

	期初余额	本期新增	本期计入 其他收益	其他转出	期末余额	与资产/ 收益相关
苏州工业环保局生态工业园建设补贴	1,960,000.00	-	105,000.00	-	1,855,000.00	资产相关
污泥处置引导资金	-	5,000,000.00	267,857.10	-	4,732,142.90	资产相关
绿色建筑奖励	2,832,405.49	-	226,385.49	-	2,606,020.00	资产相关
租赁商户信息平台补贴	4,649,302.21	-	68,372.10	-	4,580,930.11	资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	9,791,111.23	-	714,999.96	-	9,076,111.27	资产相关
太湖水环境治理环保资金	35,524,683.50	-	2,442,169.71	-	33,082,513.79	资产相关
环境保护项目引导资金	1,977,300.20	-	190,159.35	-	1,787,140.85	资产相关
企业污染减排支持资金	7,734,662.13	-	858,152.19	-	6,876,509.94	资产相关
推进新型工业化(循环经济)	-	-	-	-	-	-
节能奖励资金	12,621,086.54	2,000,000.00	811,113.39	-	13,809,973.15	资产相关
省级信息产业转型升级专项引导资金	3,360,464.20	960,000.00	439,800.90	-	3,880,663.30	资产相关
先进制造基地专项资金	-	300,000.00	8,910.90	-	291,089.10	资产相关
合计	80,451,015.50	8,260,000.00	6,132,921.09	-	82,578,094.41	

2018年，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年新增	本年计入 其他收益	其他转出	年末余额	与资产/ 收益相关
苏州工业环保局生态工业园建设补贴	2,100,000.00	-	140,000.00	-	1,960,000.00	资产相关
绿色建筑奖励	2,894,399.43	-	61,993.94	-	2,832,405.49	资产相关
租赁商户信息平台补贴	4,786,046.41	-	136,744.20	-	4,649,302.21	资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	10,744,444.51	-	953,333.28	-	9,791,111.23	资产相关
太湖水环境治理环保资金	38,780,909.77	-	3,256,226.27	-	35,524,683.50	资产相关
环境保护项目引导资金	2,230,846.00	-	253,545.80	-	1,977,300.20	资产相关
企业污染减排支持资金	8,878,864.97	-	1,144,202.84	-	7,734,662.13	资产相关
推进新型工业化(循环经济)	-	-	-	-	-	-
节能奖励资金	13,317,264.65	300,000.00	996,178.11	-	12,621,086.54	资产相关
省级信息产业转型升级专项引导资金	3,675,454.28	-	314,990.08	-	3,360,464.20	资产相关
合计	87,408,230.02	300,000.00	7,257,214.52	-	80,451,015.50	

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 递延收益（续）

能源增容资金如下：

截至2019年9月30日止9个月期间

	期初余额	本期新增	本期摊销	期末余额
能源增容资金(注)	<u>80,950,979.37</u>	<u>378,443.92</u>	<u>4,055,696.82</u>	<u>77,273,726.47</u>

2018年

	年初余额	本年新增	本年摊销	年末余额
能源增容资金(注)	<u>77,918,179.14</u>	<u>8,335,618.74</u>	<u>5,302,818.51</u>	<u>80,950,979.37</u>

注：能源增容资金系向业主一次性收取的供冷供热设施及管网增容建设费，在收取时确认为递延收益，在管网使用年限内进行摊销。

33. 股本

	2019年6月30日	2018年12月31日
年/期初及年/期末余额	<u>1,349,000,000.00</u>	<u>1,349,000,000.00</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 资本公积

	资本溢价	其他	合计
2018年1月1日	<u>16,217,172.19</u>	<u>5,485,776.21</u>	<u>21,702,948.40</u>
本年增加(注1)	<u>180,318.56</u>	<u>-</u>	<u>180,318.56</u>
2018年12月31日	<u>16,397,490.75</u>	<u>5,485,776.21</u>	<u>21,883,266.96</u>
本期增加	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2019年9月30日	<u>16,397,490.75</u>	<u>5,485,776.21</u>	<u>21,883,266.96</u>

注1：本集团之子公司中新公用与2017年与昇达亚洲有限公司分别出资人民币6,400,000.00元和人民币1,600,000.00元设立中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司。2018年4月本集团之子公司市政公用和昇达亚洲有限公司以人民币109,112,400.00元对中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司增资，其中：本集团之子公司中新公用增资人民币53,270,000.00元，股权比例由原先的80%下降至51%；昇达亚洲有限公司增资人民币55,842,400.00元，股权比例由原先的20%上升至49%。增资日，中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司所有者权益由人民币6,954,092.65元增加至人民币116,066,492.65元。在本次增资前后，本集团之子公司中新公用均对中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司具有控制权。本集团之子公司中新公用在对中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司不丧失控制权的情况下，因持股比例下降导致资本公积增加人民币360,637.12元，本集团持有中新公用50%股权，因而在集团合并财务报表列报资本公积增加人民币180,318.56元，少数股东权益增加人民币180,318.56元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

	2019年1月1日	增减变动	2019年9月30日
权益法下可转损益的			
其他综合收益	2,265,091.43	(320,473.52)	1,944,617.91
外币财务报表折算差额	<u>(44,117.93)</u>	<u>82,523.97</u>	<u>38,406.04</u>
	<u>2,220,973.50</u>	<u>(237,949.55)</u>	<u>1,983,023.95</u>
	2018年1月1日	增减变动	2018年12月31日
权益法下可转损益的			
其他综合收益	2,426,846.64	(161,755.21)	2,265,091.43
外币财务报表折算差额	<u>(118,625.93)</u>	<u>74,508.00</u>	<u>(44,117.93)</u>
	<u>2,308,220.71</u>	<u>(87,247.21)</u>	<u>2,220,973.50</u>

合并利润表中归属于母公司股东的其他综合收益当期发生额：

截至2019年9月30日止9个月期间

	税前金额	所得税	税后金额
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益			
的其他综合收益	(362,973.52)	42,500.00	(320,473.52)
外币报表折算差额	<u>82,523.97</u>	<u>-</u>	<u>82,523.97</u>
	<u>(280,449.55)</u>	<u>42,500.00</u>	<u>(237,949.55)</u>

截至2018年9月30日止9个月期间

	税前金额	所得税	税后金额
将重分类进损益的其他综合收益			
权益法下可转损益			
的其他综合收益	23,033.59	35,000.00	58,033.59
外币报表折算差额	<u>91,847.49</u>	<u>-</u>	<u>91,847.49</u>
	<u>114,881.08</u>	<u>35,000.00</u>	<u>149,881.08</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 盈余公积

	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年9月30日
法定盈余公积	<u>397,750,594.54</u>	-	-	<u>397,750,594.54</u>
	2018年1月1日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
法定盈余公积	<u>311,805,192.18</u>	<u>85,945,402.36</u>	-	<u>397,750,594.54</u>

本公司变更为股份公司后即改按《公司法》规定提取法定盈余公积。本集团之子公司和乔物业原系中外投资企业，按有关规定提取储备基金、企业发展基金和职工奖励及福利基金。于2016年11月17日，原外方股东英属维京群岛安可投资股份有限公司将其持有的和乔物业25%股权全部转让给苏州誉和物业服务有限公司，和乔物业由“有限责任公司(中外合资)”变更为“有限责任公司”，不再提取储备基金、企业发展基金和职工奖励及福利基金。

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

37. 未分配利润

	2019年9月30日	2018年12月31日
调整前上年末未分配利润	5,873,334,258.37	4,981,120,455.42
调整	47,236,045.53	-
调整后年/期初未分配利润	5,920,570,303.90	4,981,120,455.42
归属于母公司股东的净利润	1,057,824,254.99	978,159,205.31
减：提取法定盈余公积	-	(85,945,402.36)
年/期末未分配利润	<u>6,978,394,558.89</u>	<u>5,873,334,258.37</u>

上述未分配利润中包括本集团子公司提取的盈余公积归属于母公司股东金额如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
	<u>513,614,717.49</u>	<u>513,614,717.49</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 少数股东权益

本集团子公司的少数股东权益如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
中新智地	382,536,156.69	294,523,756.19
中新公用	1,492,512,636.22	1,551,631,488.78
中法环境	111,318,181.43	109,444,818.40
中新苏通	271,498,608.72	281,566,120.73
和乔物业	6,150,751.34	8,699,461.72
张家港中新	-	15,520,337.26
中新能源	37,509,915.29	33,118,118.21
东吴热电	134,328,296.41	133,996,363.92
中新环技	111,276,394.04	114,507,015.82
中新苏滁	451,240,433.83	465,495,679.42
中新海虞	34,251,256.94	35,360,422.59
华之相	-	6,202,119.17
中新凤凰	18,237,088.85	15,260,179.03
木渎置地	157,537,389.00	5,435,882.79
太湖中法	22,746,281.00	20,531,996.86
中新苏伊士	50,924,910.17	54,158,895.37
苏滁配套	37,810,025.15	23,673,856.22
中新嘉善	178,115,678.57	-
中新曜昂	1,833,483.17	1,750,657.50
和瑞房产	-	(4,124,463.04)
诸城绿洲	19,839,726.89	-
合计	<u>3,519,667,213.71</u>	<u>3,166,752,706.94</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

39. 营业收入及成本

	截至2019年9月30日止9个月期间		截至2018年9月30日止9个月期间	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,429,361,620.83	2,623,860,395.53	2,781,113,185.00	1,631,569,729.27
其他业务	101,314,430.83	77,096,844.95	16,462,054.00	4,806,150.55
	<u>4,530,676,051.66</u>	<u>2,700,957,240.48</u>	<u>2,797,575,239.00</u>	<u>1,636,375,879.82</u>

营业收入列示如下：

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
土地开发	502,315,341.80	1,075,978,209.55
房地产开发	3,286,268,352.10	1,001,633,127.39
市政公用	350,147,561.66	333,230,241.28
多元化服务	<u>290,630,365.27</u>	<u>370,271,606.78</u>
主营业务收入小计	<u>4,429,361,620.83</u>	<u>2,781,113,185.00</u>
投资性房地产处置收入	92,408,700.25	1,684,071.43
其他	<u>8,905,730.58</u>	<u>14,777,982.57</u>
其他业务收入小计	<u>101,314,430.83</u>	<u>16,462,054.00</u>
合计	<u>4,530,676,051.66</u>	<u>2,797,575,239.00</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

40. 税金及附加

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
营业税	1,704,270.35	334,908.60
城建税	12,914,080.36	6,334,755.49
教育费附加	11,020,797.69	4,716,013.62
土地增值税	352,019,109.91	44,921,622.95
房产税	56,537,436.21	49,672,737.24
土地使用税	6,373,371.47	4,593,967.53
其他	4,095,257.32	3,213,598.27
合计	<u>444,664,323.31</u>	<u>113,787,603.70</u>

41. 销售费用

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
销售代理费用及佣金	62,108,160.75	20,189,223.24
品牌宣传推广费用	11,785,424.20	8,531,546.61
职工薪酬	3,538,721.73	6,470,232.38
其他	11,746,328.90	8,334,076.98
合计	<u>89,178,635.58</u>	<u>43,525,079.21</u>

42. 管理费用

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
职工薪酬	125,055,449.80	107,473,168.93
行政办公费	24,255,750.98	20,339,640.65
中介及咨询费	15,567,414.26	7,837,782.28
折旧及摊销	14,648,294.06	20,187,960.93
其他	2,337,220.16	3,139,747.26
合计	<u>181,864,129.26</u>	<u>158,978,300.05</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 财务费用

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
利息支出	116,227,732.06	110,694,597.12
减：利息资本化金额	89,230,931.93	65,728,032.12
减：利息收入	24,975,455.65	23,318,176.72
汇兑损益	1,403,948.78	2,084,570.77
其他	<u>1,041,903.83</u>	<u>1,128,424.53</u>
合计	<u>4,467,197.09</u>	<u>24,861,383.58</u>

44. 其他收益

	截至2019年9月 30日止9个月期间	计入截至2019年9月 30日止9个月期间 非经常性损益
政府补助	<u>43,138,451.21</u>	<u>43,138,451.21</u>
		计入截至2018年9月 30日止9个月期间 非经常性损益
政府补助	<u>38,286,538.32</u>	<u>38,286,538.32</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 其他收益（续）

其中政府补助明细如下：

		截至2019年 9月30日止 9个月期间	截至2018年 9月30日止 9个月期间	与资产/ 收益相关
企业发展引导资金	注1	50,000.00	50,000.00	与收益相关
太湖水环境治理环保资金	注2	2,442,169.71	2,629,222.12	与资产相关
企业污染减排支持资金	注3	858,152.19	839,402.17	与资产相关
三河三湖水污染 防治专项资金	注4	714,999.96	725,919.74	与资产相关
租赁商户信息平台补贴	注5	68,372.10	68,372.10	与资产相关
绿色建筑奖励	注6	226,385.49	-	与资产相关
即征即退污泥增值税	注7	8,582,146.44	8,852,967.50	与收益相关
污泥干化处置补贴	注8	27,306,073.25	23,500,000.00	与收益相关
污泥处置引导资金	注9	267,857.10	-	与资产相关
增值税加计扣除	注10	518,490.75	-	与收益相关
其他与资产相关补助		1,554,984.54	1,318,604.64	与资产相关
其他与收益相关补助		548,819.68	302,050.05	与收益相关
合计		<u>43,138,451.21</u>	<u>38,286,538.32</u>	



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

44. 其他收益（续）

- 注1：根据张家港市委《关于加快发展服务业的若干政策措施》，鉴于集团下属子公司对张家港市服务业发展所作出的贡献，张家港市委奖励公司的企业发展引导资金。
- 注2：太湖水环境治理环保资金包括由苏州市环境保护局给予本集团下属子公司污泥干化及污泥混烧技术运用推广专项补助，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》划拨给本集团下属子公司的污水综合处理厂一期工程专项资金。
- 注3：系苏州市环境保护局给予本集团下属子公司推进新型工业化(循环经济)和节能项目园区配套奖励。
- 注4：系江苏省财政厅拨付给本集团下属子公司三河三湖水污染防治专项资金。
- 注5：系由苏州工业园区科技发展局基于集团下属子公司“筑家会”客户服务平台开发项目申请给予的苏州工业园区高新技术产业发展资金补助。
- 注6：根据《苏州工业园区规划建设局、财政局关于下达2014年度中新生态科技城省级建筑节能与绿色建筑示范区专项引导资金(第一批)的通知》，本公司开发的中新生态大厦、中新科技大厦以及中新科技城人才公寓二期符合示范区优秀绿色建筑奖励标准，园区建设局、财政局给予本公司相关奖励。
- 注7：2015年7月1日起，本集团下属子公司提供的湿污泥以及污水处置收入属于《资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录》的通知中污泥及污水处理即征即退增值税的范围。
- 注8：系根据苏园市政集呈[2015]035号《关于将园区污泥干化处置项目财政补贴直接支付给苏州工业园区中法环境技术有限公司的申请》，园区管委会给予本集团子公司的污泥干化处置补贴。
- 注9：系根据苏财建[2017]135号《关于下达2017年第一批城镇基础设施建设引导资金预算指标的通知》，相城区水务局、财政局、城管局给予本集团子公司苏州太湖中法的相城区污泥处置及资源利用项目一期工程改扩建项目补助金。
- 注10：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，2019年4月1日起，本集团下属生产、生活性服务业子公司按照可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

45. 投资收益

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
可供出售金融资产		
现金红利	-	2,612,880.00
其他非流动金融资产		
现金红利	25,860,241.22	-
按权益法核算的		
长期股权投资收益	338,902,583.25	332,895,073.06
其中：联营企业投资收益	9,422,845.26	21,877,795.95
合营企业投资收益	329,479,737.99	311,017,277.11
长期股权投资处置收益	123,853,715.40	-
处置子公司收益	215,214,276.50	-
保本浮动收益型		
投资产品投资收益	-	2,995,508.87
委托贷款及企业间		
借贷投资收益	<u>18,230,025.27</u>	<u>23,380,882.67</u>
合计	<u>722,060,841.64</u>	<u>361,884,344.60</u>

46. 公允价值变动损失

	截至2019年9月 30日止9个月期间
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
其中：债务工具投资	(928,000.00)
其中：权益工具投资	<u>(3,655,071.81)</u>
	<u>(4,583,071.81)</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 资产减值损失

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
坏账损失	-	46,115.85
投资性房地产减值损失	15,077,390.02	-
存货跌价损失	<u>60,890,594.67</u>	<u>(10,567,419.41)</u>
合计	<u>75,967,984.69</u>	<u>(10,521,303.56)</u>

48. 信用减值损失

	截至2019年9月 30日止9个月期间
坏账准备	<u>355,128.82</u>

49. 资产处置收益

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
固定资产处置收益	9,617,493.61	3,315,373.71
无形资产处置收益	<u>3,732,871.98</u>	<u>-</u>
合计	<u>13,350,365.59</u>	<u>3,315,373.71</u>

50. 营业外收入

	截至2019年9月 30日止9个月期间	计入截至2019年 9月30日止9个月 期间非经常性损益
违约收入	1,929,657.50	1,929,657.50
非流动资产报废利得	108,629.10	108,629.10
其他	<u>312,489.57</u>	<u>312,489.57</u>
合计	<u>2,350,776.17</u>	<u>2,350,776.17</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 营业外收入（续）

	截至2018年9月 30日止9个月期间	计入截至2018年 9月30日止9个月 期间非经常性损益
赔偿收入	3,908.95	3,908.95
违约收入	1,351,969.16	1,351,969.16
收回长期应收款利得（注1）	122,312,085.65	122,312,085.65
无需支付的工程款（注2）	22,853,123.45	22,853,123.45
非流动资产报废利得	16,055.20	16,055.20
其他	109,711.97	109,711.97
合计	<u>146,646,854.38</u>	<u>146,646,854.38</u>

注1：于2018年4月28日，本集团收到滨江地产偿还的长期应收款人民币122,312,085.65元，超出初始确认金额部分人民币122,312,085.65元计入营业外收入，参见附注五、8。

注2：于2018年，本集团之子公司苏宿市政根据审计结算将无需支付的工程款进行核销计入营业外收入，本集团之子公司苏宿市政已于2018年10月11日注销，参见附注六、3。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

51. 营业外支出

	截至2019年9月 30日止9个月期间	计入截至2019年 9月30日止9个月 期间非经常性损益
非流动资产报废损失	162,973.91	162,973.91
公益性捐赠支出	1,212,400.00	1,212,400.00
其他	135,320.95	135,320.95
合计	<u>1,510,694.86</u>	<u>1,510,694.86</u>
	截至2018年9月 30日止9个月期间	计入截至2018年 9月30日止9个月 期间非经常性损益
非流动资产报废损失	48,560.40	48,560.40
公益性捐赠支出	652,600.00	652,600.00
其他	792,683.74	792,683.74
合计	<u>1,493,844.14</u>	<u>1,493,844.14</u>

52. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
房屋销售成本	1,883,080,139.63	551,507,845.72
土地开发成本	252,475,386.09	528,143,528.33
材料能源消耗	243,199,453.16	252,422,920.34
职工薪酬	262,629,589.00	248,387,797.99
折旧及摊销	202,815,138.19	190,045,149.68
品牌宣传推广费用	11,785,424.20	8,531,546.61
销售代理费用及佣金	62,108,160.75	20,189,223.24
行政办公费	24,255,750.98	20,339,640.65
中介及咨询费	15,567,414.26	7,837,782.28
其他	14,083,549.06	11,473,824.24
合计	<u>2,972,000,005.32</u>	<u>1,838,879,259.08</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

53. 所得税费用

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
当期所得税费用	214,793,483.83	241,805,032.89
递延所得税费用	<u>92,518,949.94</u>	<u>14,069,703.86</u>
合计	<u>307,312,433.77</u>	<u>255,874,736.75</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
利润总额	1,808,028,080.37	1,379,207,563.07
按25%税率计算的所得税费用	452,007,020.09	344,801,890.77
某些公司适用不同税率的影响	(9,434,510.02)	(8,946,909.63)
不可抵扣的税项费用	3,961,582.10	854,851.06
归属于合营企业和联 营企业的损益	(84,725,645.81)	(83,223,768.27)
无须纳税收入	(6,465,060.31)	(31,233,010.75)
未确认的可抵扣暂时性差异 和可抵扣亏损的影响	7,729,533.97	41,774,721.65
利用以前年度亏损	(7,242,704.04)	(4,428,025.59)
处置子公司及联营合营公司 投资损益	(36,814,287.71)	-
对以前期间所得 税的调整	<u>(11,703,494.50)</u>	<u>(3,725,012.49)</u>
合计	<u>307,312,433.77</u>	<u>255,874,736.75</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

54. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。本公司无稀释性潜在普通股。

	截至2019年9月 30日止9个月期间 元/股	截至2018年9月 30日止9个月期间 元/股
基本每股收益		
持续经营	<u>0.78</u>	<u>0.57</u>
基本每股收益的具体计算如下：		
收益		
归属于本公司普通股 股东的当期净利润	<u>1,057,824,254.99</u>	<u>767,500,891.90</u>
股份		
本公司普通股的加权平均数	<u>1,349,000,000.00</u>	<u>1,349,000,000.00</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

55. 收到或支付其他与经营活动有关的现金

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
收到的其他与经营活动 有关的现金：		
收到往来款	2,611,200.01	15,901,315.15
收回代垫款	136,392,639.22	106,836,500.52
代收代付款	61,445,888.34	74,521,450.12
保证金	160,702,415.43	124,626,367.55
政府补助	45,265,530.12	32,902,993.18
其他	30,834,314.19	51,629,861.01
	<u>437,251,987.31</u>	<u>406,418,487.53</u>
	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
支付的其他与经营活动 有关的现金：		
销售费用	85,639,913.85	37,054,846.83
管理费用	43,448,601.66	31,317,170.19
支付代垫款	119,351,082.12	87,475,729.57
支付往来款	4,735,397.68	14,789,093.74
保证金	92,145,116.12	83,139,938.11
代收代付款	34,847,144.32	32,860,015.53
其他	27,959,913.36	20,735,989.86
	<u>408,127,169.11</u>	<u>307,372,783.83</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

56. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
净利润	1,500,715,646.60	1,123,332,826.32
加：坏账损失	-	46,115.85
信用减值损失	355,128.82	-
存货跌价损失	60,890,594.67	(10,567,419.41)
投资性房地产减值损失	15,077,390.02	-
固定资产折旧	85,192,244.10	92,594,906.97
投资性房地产摊销	112,417,971.33	90,815,842.04
无形资产摊销	4,689,804.83	6,206,582.68
长期待摊费用摊销	515,117.93	427,817.99
非流动资产报废及处置		
非流动资产的收益	(13,296,020.78)	(3,282,868.51)
财务费用	17,823,135.88	40,860,798.42
投资收益	(722,060,841.64)	(361,884,344.60)
公允价值变动损失	4,583,071.81	-
存货的减少/(增加)	167,549,202.59	(184,272,207.94)
投资性房地产处置	74,484,551.79	307,137.44
经营性应收项目的		
减少/(增加)	(75,551,981.39)	604,924,497.20
经营性应付项目的减少	(2,070,771,441.56)	(464,109,050.02)
递延所得税资产的减少	90,836,439.91	14,069,703.85
递延所得税负债的增加	1,682,510.03	-
收回长期应收款的利得	-	(122,312,085.65)
	<u>(744,867,475.06)</u>	<u>827,158,252.63</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

56. 现金流量表补充资料（续）

(2) 取得或处置子公司及其他营业单位信息

取得子公司及其他营业单位的信息

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
取得子公司及其他营业 单位的价格	34,346,900.00	-
取得子公司及其他营业单位 支付的现金和现金等价物	6,276,100.00	-
减：取得子公司及其他 营业单位持有的现金 和现金等价物	6,281,512.04	-
取得子公司及其他营业 单位支付的现金净额	(5,412.04)	-

处置子公司及其他营业单位的信息

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
处置子公司及其他营业 单位的价格	1,340,171,675.00	-
处置子公司及其他营业单位 收到的现金和现金等价物	1,340,171,675.00	-
减：处置子公司及其他 营业单位持有的现金 和现金等价物	363,705,804.15	-
处置子公司及其他营业 单位收到的现金净额	976,465,870.85	-

注：截至2019年9月30日止9个月期间，处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物包括：1) 收回2019年处置子公司吴中置地、和瑞房产，处置联营公司恒熠咨询、尚源房产、联鑫置业、圆融发展以及处置合营公司左岸地产的股权转让款；2) 收回2018年处置合营公司金辉新园、金辉华园和联营公司滨江地产的股权转让款。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

56. 现金流量表补充资料（续）

(3) 现金及现金等价物净变动情况：

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
现金的期末余额	4,629,116,327.09	2,990,317,473.87
减：现金的期初余额	<u>3,199,411,258.09</u>	<u>3,306,286,543.71</u>
现金及现金等 价物净增加/(减少)额	<u>1,429,705,069.00</u>	<u>(315,969,069.84)</u>
57. 现金和现金等价物		
	2019年9月30日	2018年9月30日
现金		
其中：库存现金	301,344.26	656,766.12
可随时用于支付 的银行存款	<u>4,628,814,982.83</u>	<u>2,989,660,707.75</u>
期末现金 及现金等价物余额	<u>4,629,116,327.09</u>	<u>2,990,317,473.87</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

58. 外币货币性项目

	2019年9月30日			2018年12月31日		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
货币资金						
-美元	3,350.26	7.0729	23,696.05	50,744.86	6.8632	348,272.12
-新币	87,612.70	5.1355	449,935.02	97,952.87	5.0062	490,371.66
-日元	527,805.77	0.0657	34,676.84	1,025,076.77	0.0619	63,452.25
-港币	31,979.40	0.9020	28,845.42	31,979.40	0.8762	28,020.35
-欧元	316.99	7.7538	2,457.88	316.99	7.8473	2,487.52
-英镑	146.00	8.7176	1,272.77	146.00	8.6762	1,266.73
-加元	1,375.00	5.3586	7,368.08	1,375.00	5.0381	6,927.39
-韩元	156,351.00	0.0059	922.47	296,351.00	0.0061	1,807.74
-新西兰元	68.00	4.4589	303.21	68.00	4.5954	312.49
-瑞典克朗	1,000.00	0.7244	724.40	1,000.00	0.7614	761.40
-挪威克朗	130.00	0.7818	101.63	130.00	0.7828	101.76
-马来西亚元	1,929.35	1.6942	3,268.70	1,929.35	1.6479	3,179.38
-泰铢	4,725.00	0.2316	1,094.31	4,725.00	0.2110	996.98
-台币	28,939.00	0.2297	6,647.29	28,939.00	0.2234	6,464.97
-印尼盾	1,637,200.00	0.0005	818.60	1,637,200.00	0.0005	818.60
			<u>562,132.67</u>			<u>955,241.34</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

58. 外币货币性项目（续）

	2019年9月30日			2018年12月31日		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
其他应收款						
-美元	35,535.50	7.0729	251,339.04	35.50	6.8632	243.64
-日元	2,309.94	0.0657	151.76	2,309.94	0.0619	142.99
-新币	225,611.51	5.1355	1,158,627.91	-	-	-
-印尼盾	1,300,000.00	0.0005	650.00	-	-	-
			<u>1,410,768.71</u>			<u>386.63</u>
应付账款						
-美元	4,538,126.37	7.0729	<u>32,097,714.00</u>	4,538,126.37	6.8632	<u>31,146,068.90</u>
预收账款						
-美元	44,049.00	7.0729	<u>311,554.17</u>	44,049.00	6.8632	<u>302,317.10</u>
应付职工薪酬						
-新币	1,747,972.00	5.1355	<u>8,976,710.21</u>	1,246,600.00	5.0062	<u>6,240,728.92</u>
其他应付款						
-美元	712,683.78	7.0729	5,040,741.11	712,683.78	6.8632	4,891,291.32
-新币	482,282.17	5.1355	2,476,760.08	77,146.79	5.0062	386,212.26
-港币	48,088.48	0.9020	<u>43,375.81</u>	48,088.48	0.8762	<u>42,135.13</u>
			<u>7,560,877.02</u>			<u>5,319,638.71</u>
其他流动负债						
-美元	48,000.00	7.0729	<u>339,499.20</u>	-	-	<u>-</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

诸城绿洲

2018年5月，本集团子公司中新公用与西藏众望创业投资管理有限公司（以下简称“众望创投”）签署《关于诸城绿洲再生资源科技有限公司增资协议》，以现金出资方式对众望创投的全资子公司诸城绿洲进行增资，增资金额为人民币34,346,900.00元，增资后将持有诸城绿洲51%股权，众望创投将持有诸城绿洲49%股权，该股权转让已于2019年7月17日完成股权交割及工商变更手续。

诸城绿洲的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2019年7月17日 公允价值	2019年7月17日 账面价值
货币资金	5,412.04	5,412.04
在建工程	5,337,076.44	5,337,076.44
无形资产	1,162,950.36	1,162,950.36
应交税费	(15,626.13)	(15,626.13)
其他应付款	(350,000.00)	(350,000.00)
	<u>6,139,812.71</u>	<u>6,139,812.71</u>
现金增资	34,346,900.00	
增资后净资产	<u>40,486,712.71</u>	
少数股东权益	<u>19,838,489.23</u>	
取得的净资产（51%）	<u>20,648,223.48</u>	
购买产生的商誉	<u>13,698,676.52</u>	

诸城绿洲自购买日起至本期末的的经营成果和现金流量列示如下：

	2019年7月17日至9月30日期间
营业收入	-
净收益	2,525.84
现金流量净流入	6,008,915.84

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并范围的变动（续）

2. 处置子公司

	注册地	业务性质	本集团合计 持股比例	本集团合计享有 的表决权比例	不再成为 子公司原因
吴中置地	苏州	房地产业	100.0%	100.0%/-	注1
和瑞房产	常熟	房地产业	51.0%	51.0%/-	注2

注1：本集团子公司中新智地与苏州恒珏于2019年6月6日签订产权转让合同，将其持有的吴中置地100%股权转让给苏州恒珏，转让价格为评估价人民币32,589.87万元。该股权转让已于2019年6月12日完成股权交割及工商变更手续，苏州恒珏于2019年6月14日付清全部转让款，故自2019年6月12日起，本集团不再将吴中置地纳入合并范围。吴中置地的相关财务信息列示如下：

	2019年6月12日 账面价值	2018年12月31日 账面价值
流动资产	445,807,250.58	425,952,778.48
非流动资产	171,911.79	230,475.34
流动负债	(286,680,111.81)	(261,910,327.86)
	<u>159,299,050.56</u>	<u>164,272,925.96</u>
少数股东权益	-	-
剩余股权的公允价值	-	-
处置收益	<u>166,599,649.44</u>	
处置对价	<u>325,898,700.00</u>	
		2019年1月1日 至6月12日期间
营业收入		-
营业成本		-
净亏损		<u>(4,973,875.40)</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

六、 合并范围的变动（续）

2. 处置子公司（续）

注2：本集团子公司中新智地与苏州万科于2019年6月6日签订产权转让合同，将其持有的和瑞房产51%股权转让给苏州万科，转让价格为评估价人民币2,196.56万元。该股权转让已于2019年6月14日完成股权交割及工商变更手续，苏州万科于2019年6月14日付清全部转让款，故自2019年6月14日起，本集团不再将和瑞房产纳入合并范围。和瑞房产的相关财务信息列示如下：

	2019年6月14日	2018年12月31日
	账面价值	账面价值
流动资产	1,445,586,031.46	1,108,538,721.54
非流动资产	12,879,521.32	9,442,788.89
流动负债	<u>(1,473,987,648.69)</u>	<u>(1,126,398,781.87)</u>
	<u>(15,522,095.91)</u>	<u>(8,417,271.44)</u>
少数股东权益	<u>(7,605,827.00)</u>	
剩余股权的公允价值	-	
未实现内部损益	<u>(18,732,758.15)</u>	
处置收益	<u>48,614,627.06</u>	
处置对价	<u>21,965,600.00</u>	
		2019年1月1日 至6月14日期间
营业收入		-
营业成本		-
净亏损		<u>(7,104,824.47)</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

---

六、 合并范围的变动（续）

3. 注销子公司

本集团之子公司中新乐余于2018年4月3日经张家港市市场监督管理局核准完成注销，注销日为2018年4月3日，中新乐余于注销日的账面净资产为人民币16,159,265.95元。

本集团之子公司苏宿市政于2018年10月11日经宿迁市工商行政管理局核准完成注销，注销日为2018年10月11日，苏宿市政于注销日的账面净资产为人民币18,753,813.33元。

本集团之子公司华园恒升于2018年12月17日经苏州工业园区市场监督管理局核准完成注销，注销日为2018年12月17日，华园恒升于注销日的账面净资产为人民币55,186,094.04元。

本集团之子公司华园东方于2018年12月18日经苏州工业园区市场监督管理局核准完成注销，注销日为2018年12月18日，华园东方于注销日的账面净资产为人民币3,075,531.42元。

本集团之子公司吴江中新于2019年7月9日经苏州市吴江区市场监督管理局核准完成注销，注销日为2019年7月9日，吴江中新于注销日的账面净资产为人民币42,968,069.74元。

本集团之子公司张家港中新于2019年8月15日经张家港市行政审批局核准完成注销，注销日为2019年8月15日，张家港中新于注销日的账面净资产为人民币88,773,867.98元。

本集团之子公司华之相于2019年9月30日经苏州市相城区行政审批局核准完成注销，注销日为2019年9月30日，华之相于注销日的账面净资产为人民币66,697,328.00元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

于2019年9月30日，本公司子公司的情况如下：

	主要 经营地	注册地	业务性质	注册资本 万元	持股比例(%)	
					直接	间接
<u>通过设立或投资等方式取得的子公司</u>						
中新智地	苏州	苏州	房地产业	120,000	88.83	-
和乔物业	苏州	苏州	物业管理	531	-	75.00
中新教服	苏州	苏州	咨询服务	500	90.00	10.00
和顺商业	苏州	苏州	流通业	25,000	-	100.00
中新宿迁	宿迁	宿迁	土地开发	1,000	100.00	-
中法环境	苏州	苏州	市政服务	15,200	-	51.00
中新苏通	南通	南通	土地开发	50,000	51.00	-
中新环技	苏州	苏州	市政服务	18,500	-	51.00
和合酒店	苏州	苏州	酒店管理	500	-	100.00
中新苏滁	滁州	滁州	土地开发	80,000	56.00	-
中新海虞	常熟	常熟	土地开发	30,000	70.00	-
中新凤凰	张家港	张家港	土地开发	12,000	80.00	-
木渎置地	苏州	苏州	房地产业	3,000	-	60.00
太湖中法	苏州	苏州	市政服务	4,000	-	51.00
中新苏伊士	苏州	苏州	市政服务	11,700	-	51.00
中新曜昂	苏州	苏州	环境修复	2,000	-	51.00
苏滁配套	滁州	滁州	房屋租赁	21,000	-	70.00
中新嘉善	嘉善	嘉善	土地开发	196,000	51.00	-
中新私人	新加坡	新加坡	管理咨询	0.2万新币	100.00	-
中新制造	常州	常州	产业园运营	13,000	-	100.00
<u>非同一控制下企业合并取得的子公司</u>						
中新公用(注1)	苏州	苏州	公用服务	121,000	50.00	-
中新能源	苏州	苏州	市政服务	7,111	-	56.25
中新华园	苏州	苏州	环保科技	20,000	-	100.00
东吴热电	苏州	苏州	市政服务	15,278	-	51.88
东吴销售	苏州	苏州	市政服务	50	-	100.00
诸城绿洲	诸城	诸城	市政服务	2,040.82	-	51.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

于2019年9月30日，本公司子公司的情况如下：（续）

注1：根据中新公用2008年4月18日章程修正案，其少数股东苏州工业园区经济发展公司持有的1%股权的表决权由本集团代为行使。

子公司注册资本报告期内发生变化的详情如下：

单位：人民币万元

名称	2018年度 年初余额	2018年度 增加/(减少)	截至2019年 9月30日止 9个月期间 增加/(减少)	2019年 9月30日 期末余额
木渎置地	33,333	(30,333)	-	3,000
中新宿迁	20,000	(19,000)	-	1,000
中新苏伊士	7,459	4,241	-	11,700
中新曜昂(注1)	-	2,000	-	2,000
苏滁配套(注1)	-	8,000	13,000	21,000
中新嘉善(注1)	-	196,000	-	196,000
诸城绿洲(注2)	-	-	2,040	2,040
中新制造(注3)	-	-	13,000	13,000
中新私人(注3)	-	-	0.2万新币	0.2万新币

注1：该等子公司系2018年新设成立。

注2：该子公司系截至2019年9月30日止9个月期间通过非同一控制下企业合并方式取得的子公司。

注3：该等子公司系截至2019年9月30日止9个月期间新设成立。

存在重要少数股东权益的子公司如下：

截至2019年9月30日止9个月期间

	少数股东 持股比例	会计政策 变更	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	期末累计 少数股东权益
中新公用	50%	40,161,445.52	127,369,749.95	186,488,602.51	1,492,512,636.22
中新苏滁	44%	-	75,264,938.59	89,520,184.17	451,240,433.83

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

存在重要少数股东权益的子公司如下：（续）

2018年

	少数股东 持股比例	其他（附注 五、34）	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
中新公用	50%	180,318.56	233,110,753.14	201,144,532.06	1,551,631,488.78
中新苏滁	44%	-	99,466,871.30	70,589,815.23	465,495,679.42

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵消前的金额：

	中新苏滁	中新公用
截至2019年9月30日止9个月期间		
流动资产	2,115,876,460.01	1,370,536,638.26
非流动资产	<u>5,436,578.97</u>	<u>2,671,453,944.37</u>
资产合计	<u>2,121,313,038.98</u>	<u>4,041,990,582.63</u>
流动负债	951,599,931.75	392,158,944.61
非流动负债	<u>144,166,666.70</u>	<u>281,620,393.42</u>
负债合计	<u>1,095,766,598.45</u>	<u>673,779,338.03</u>
营业收入	339,556,713.96	468,190,188.94
净利润	171,056,678.61	211,325,115.51
综合收益总额	<u>171,056,678.61</u>	<u>211,325,115.51</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>201,238,246.86</u>	<u>146,237,758.27</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵消前的金额：（续）

	中新苏滁	中新公用
2018年		
流动资产	2,050,608,799.20	1,695,063,971.31
非流动资产	<u>5,826,316.25</u>	<u>2,524,262,824.41</u>
资产合计	<u>2,056,435,115.45</u>	<u>4,219,326,795.72</u>
流动负债	783,490,389.47	448,594,182.26
非流动负债	<u>215,000,000.03</u>	<u>206,273,283.84</u>
负债合计	<u>998,490,389.50</u>	<u>654,867,466.10</u>
截至2018年9月30日止9个月期间		
营业收入	400,573,347.13	475,169,068.52
净利润	213,355,331.88	361,400,250.88
综合收益总额	<u>213,355,331.88</u>	<u>361,400,250.88</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>144,536,281.11</u>	<u>337,348,145.32</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益

截至2019年9月30日，本集团之合营企业和联营企业的基本信息如下：

	会计处理	主要		业务性质	注册资本 万元	持股比例(%)	
		经营地	注册地			直接	间接
<b>合营企业</b>							
港华燃气	权益法	苏州	苏州	燃气销售	20,000	-	45.00
清源水务	权益法	苏州	苏州	自来水销售	120,000	-	50.00
扬州中法	权益法	扬州	扬州	环保技术研发	6,000	-	42.50
万科中新	权益法	苏州	苏州	房地产开发	200,000	-	42.00
锐新投资	权益法	苏州	苏州	教育产业投资	10,676	35.00	-
道华管理	权益法	苏州	苏州	企业管理咨询	500	35.00	-
中新华智	权益法	苏州	苏州	照明光源设计	2,000	-	40.00
中新智业	权益法	苏州	苏州	新能源咨询	2,000	-	30.00
华行环境	权益法	苏州	苏州	环保管理咨询	7,500	-	45.00
中新春兴(注1)	权益法	苏州	苏州	新能源电力工程	10,000	-	34.00
天津中新(注2/注5)	权益法	天津	天津	房屋租赁	2,500	-	40.00
<b>联营企业</b>							
蓝天热电	权益法	苏州	苏州	电站经营	53,000	-	30.00
清城环境	权益法	苏州	苏州	环境治理技术	1,160	-	34.48
东吴中新	权益法	新加坡	新加坡	非银金融	6,000万新币	25.00	-
轨新置地(注6)	权益法	苏州	苏州	房地产开发	70,000	-	20.00
中新协鑫	权益法	苏州	苏州	能源技术开发	8,000	-	45.00
中新兴富(注3/注7)	权益法	苏州	苏州	非证券股权投资	90,000	20.00	-
苏银发展(注4)	权益法	银川	银川	招商代理	10,000	40.00	-
胜科中新(注4)	权益法	新加坡	新加坡	投资	0.01万美元	-	25.00

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

---

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

注1：2018年4月13日，中新春兴各股东同比例增资，中新公用增资人民币1,700万元，仍拥有中新春兴34%表决权。

注2：该合营公司系2018年新设成立。

注3：该联营公司系2018年新设成立。

注4：该等联营公司系截至2019年9月30日止9个月期间内新设成立。

注5：截至2019年9月30日止9个月期间，天津中新各股东依据公司章程约定继续履行同比例出资义务，本集团之子公司中新智地实际出资人民币500万元。

注6：轨新置地经2018年12月26日股东会决议决定增加注册资本，将其注册资本由原来50,000万人民币变更为70,000万人民币，变更后原股东苏州轨道交通资产有限公司出资额由40,000万人民币增加至56,000万人民币，仍占注册资本的80%，本集团之子公司中新智地出资额由10,000万人民币增加至14,000万人民币，仍占注册资本的20%。

注7：截至2019年9月30日止9个月期间，中新兴富各股东依据公司章程约定继续履行同比例出资义务，本集团实际出资人民币5,176.72万元。

本集团的重要合营企业港华燃气和清源水务从事公用事业服务，万科中新从事房地产开发，均采用权益法核算，该等投资对本集团活动具有战略性意义。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了万科中新、港华燃气和清源水务的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	万科中新	港华燃气	清源水务
截至2019年9月 30日止9个月期间			
流动资产	3,509,471,643.31	273,859,192.62	596,752,089.51
非流动资产	164,296,737.35	1,067,195,293.05	3,689,035,847.88
资产合计	3,673,768,380.66	1,341,054,485.67	4,285,787,937.39
流动负债	1,236,982,928.73	883,070,326.43	2,676,973,971.35
非流动负债	-	274,454.05	25,826,819.35
负债合计	1,236,982,928.73	883,344,780.48	2,702,800,790.70
净资产合计	2,436,785,451.93	457,709,705.19	1,582,987,146.69
按持股比例享有 的净资产份额	1,023,449,889.81	205,969,367.34	791,493,573.35
调整事项	-	(3,213,713.66)	(36,260,984.36)
投资的账面价值	1,023,449,889.81	202,755,653.68	755,232,588.99
营业收入	2,280,001,933.76	1,035,949,924.94	543,485,624.51
财务费用—利息收入	2,987,983.23	291,631.98	237,897.51
财务费用—利息费用	817,743.60	9,096,415.22	5,741,270.79
所得税费用	183,468,908.37	32,124,235.33	37,022,583.85
净利润	551,075,996.64	85,551,670.55	116,367,602.96
综合收益总额	551,075,996.64	85,551,670.55	116,367,602.96
收到的股利	402,038,051.74	52,274,283.75	46,156,241.00



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

	万科中新	港华燃气	清源水务
2018年			
流动资产	6,192,463,165.17	210,673,357.12	502,225,678.57
非流动资产	<u>35,445,836.46</u>	<u>1,090,522,678.89</u>	<u>3,574,143,802.19</u>
资产合计	<u>6,227,909,001.63</u>	<u>1,301,196,036.01</u>	<u>4,076,369,480.76</u>
流动负债	3,384,966,089.81	813,388,667.62	2,517,437,455.04
非流动负债	-	<u>54,761.64</u>	-
负债合计	<u>3,384,966,089.81</u>	<u>813,443,429.26</u>	<u>2,517,437,455.04</u>
净资产合计	<u>2,842,942,911.82</u>	<u>487,752,606.75</u>	<u>1,558,932,025.72</u>
按持股比例享有的净资产份额	1,194,036,022.96	219,488,673.04	779,466,012.86
调整事项	-	<u>(3,007,697.40)</u>	<u>(37,167,954.34)</u>
投资的账面价值	<u>1,194,036,022.96</u>	<u>216,480,975.64</u>	<u>742,298,058.52</u>
截至2018年9月30日止9个月期间			
营业收入	2,109,939,332.60	850,158,470.23	534,921,742.39
财务费用—利息收入	6,847,983.09	279,871.20	302,226.39
财务费用—利息费用	52,993.77	4,715,283.43	3,874,891.47
所得税费用	170,387,362.22	32,593,003.35	58,669,850.97
净利润	511,091,957.26	96,232,871.84	128,631,089.80
综合收益总额	511,091,957.26	96,232,871.84	128,631,089.80
收到的股利	-	<u>53,100,022.12</u>	<u>43,985,036.35</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2019年9月30日	2018年12月31日
合营企业		
投资账面价值合计	130,686,532.29	213,121,396.98
联营企业		
投资账面价值合计	540,280,177.13	1,092,711,766.69
	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
合营企业		
下列各项按持股比例 计算的合计数		
净利润/(损失)	<u>205,107.83</u>	<u>(13,623,294.50)</u>
综合收益/(亏损)总额	<u>205,107.83</u>	<u>(13,623,294.50)</u>
联营企业		
下列各项按持股比例 计算的合计数		
净利润	9,338,708.36	23,156,747.18
其他综合收益	<u>1,210,067.59</u>	<u>58,033.59</u>
综合收益总额	<u>10,548,775.95</u>	<u>23,214,780.77</u>

八、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	对本公司 持股比例		对本公司 表决权比例	注册资本
			直接	间接		
园区股份	苏州市	实业投资等	52%	-	52%	1.3亿美元

本公司的最终控制方为园区国控。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

2. 子公司

本集团所属的子公司详见附注七、1。

3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注七、2。

4. 其他关联方

关联方名称

关联方关系

苏州新加坡国际学校（“国际学校”）

本公司为唯一举办者及本公司财务总监  
董事、董事会秘书担任董事的非营利机构  
园区国控原董事长、原总裁、董事及  
园区股份董事担任副董事长

苏州三星电子液晶显示科技有限公司  
（“苏州三星电子”）

担任董事的其他企业

苏州工业园区康乐斯顿外国语学校（“康乐斯顿”）

子公司为唯一举办者的非营利机构

苏州工业园区海归子女学校（“海归子女学校”）

本公司原副总裁担任董事的非营利机构

担任董事的其他企业

苏州银行股份有限公司（“苏州银行”）

园区股份董事担任董事及

园区国控原董事担任董事的其他企业

中衡设计集团股份有限公司（“中衡设计”）

本公司独立董事担任独立董事的其他企业

苏州工业园区城市重建有限公司（“城市重建”）

园区股份监事担任原董事及

园区国控董事担任董事的其他企业

5. 关联交易定价方式及决策程序

本集团提供给关联方的市政工程服务及教育咨询服务、向关联方收取的租金、管理费及委派人员收入，从关联方接受的污泥处理劳务、工程服务及采购设计等交易之计价均根据双方协议并参考市场价作为定价基础。除本集团向金辉新园以及恒熠咨询借入的无息资金拆借系按股权比例同比借入以及本集团向国际学校借入的部分资金拆借外，本集团向关联方借入款项的交易利率，均系根据双方协议并参考银行同期利率作为定价基础。除本集团向联鑫置业的借出的无息资金拆借系按股权比例同比借出外，本集团向关联方借出款项的交易利率，均系根据双方协议并参考银行同期利率作为定价基础。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易

(1) 利息支出及收入

利息支出

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
国际学校	<u>3,526,001.25</u>	<u>2,722,012.50</u>
合计	<u>3,526,001.25</u>	<u>2,722,012.50</u>

利息收入

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
左岸地产	6,610,596.57	4,107,924.53
尚源房产	1,571,891.68	8,320,570.99
中新华智	118,489.65	-
苏州银行	<u>32,453.82</u>	<u>27,983.17</u>
合计	<u>8,333,431.72</u>	<u>12,456,478.69</u>

(2) 资金拆入

截至2019年9月30日止9个月期间

	注释	借入金额	起始日	到期日
国际学校	注1	10,000,000.00	1/4/2019	1/3/2020
国际学校	注1	5,000,000.00	1/7/2019	1/6/2020
国际学校	注1	10,000,000.00	1/31/2019	1/30/2020
国际学校	注1	10,000,000.00	5/29/2019	5/28/2020
国际学校	注1	18,000,000.00	6/6/2019	6/5/2020
国际学校	注1	25,000,000.00	6/18/2019	6/17/2020
国际学校	注1	15,000,000.00	8/1/2019	7/31/2020
国际学校	注2	2,000,000.00	1/31/2019	无固定期限
国际学校	注2	<u>3,619,500.00</u>	6/30/2019	无固定期限
合计		<u>98,619,500.00</u>		

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(2) 资金拆入（续）

注1： 截至2019年9月30日止9个月期间，国际学校向本集团出借金额为人民币93,000,000.00元，年利率为3.915%的资金拆借，截至2019年9月30日，账面余额为人民币93,000,000.00元。

注2： 截至2019年9月30日止9个月期间，国际学校向本集团出借金额为人民币5,619,500.00元的无息资金拆借，截至2019年9月30日，账面余额为人民币5,619,500.00元。

截至2018年9月30日止9个月期间

	注释	借入金额	起始日	到期日
金辉新园	注1	49,000,000.00	1/12/2018	12/28/2018
金辉新园	注1	24,500,000.00	3/20/2018	12/28/2018
国际学校	注2	15,000,000.00	6/8/2018	6/7/2019
国际学校	注2	15,000,000.00	6/14/2018	6/13/2019
国际学校	注2	10,000,000.00	6/15/2018	6/14/2019
国际学校	注2	10,000,000.00	6/25/2018	6/24/2019
国际学校	注3	4,000,000.00	6/26/2018	10/11/2018
国际学校	注3	2,000,000.00	7/12/2018	10/11/2018
恒熠咨询	注4	6,012,000.00	2/6/2018	6/14/2019
合计		<u>135,512,000.00</u>		

注1： 截至2018年9月30日止9个月期间，金辉新园向本集团出借金额为人民币73,500,000.00元的无息资金拆借，截至2018年12月31日，该笔借款已全部偿还。

注2： 截至2018年9月30日止9个月期间，国际学校向本集团出借金额为人民币50,000,000.00元，年利率为3.915%的资金拆借，截至2019年9月30日，账面余额为人民币50,000,000.00元（2018年12月31日：人民币50,000,000.00元）。

注3： 截至2018年9月30日止9个月期间，国际学校向本集团出借金额为人民币6,000,000.00元的无息资金拆借，截至2018年12月31日，该笔借款已全部偿还。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(2) 资金拆入（续）

注4： 截至2018年9月30日止9个月期间，恒熠咨询向本集团出借金额为人民币6,012,000.00元的无息资金拆借，截至2019年9月30日，该笔借款已全部偿还（2018年12月31日：人民币6,012,000.00元）。

(3) 资金拆出

截至2019年9月30日止9个月期间

	注释	借出金额	起始日	到期日
左岸地产	注1	<u>3,000,000.00</u>	3/11/2019	6/14/2019
合计		<u>3,000,000.00</u>		

注1： 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向左岸地产出借金额为人民币3,000,000.00元，年利率为6.00%的资金拆借，截至2019年9月30日，该笔资金拆出已全部收回。

截至2018年9月30日止9个月期间

	注释	借出金额	起始日	到期日
尚源房产	注1	11,378,100.00	1/17/2018	6/14/2019
尚源房产	注1	15,289,140.00	7/2/2018	6/14/2019
联鑫置业	注2	11,328,800.00	4/20/2018	5/24/2019
左岸地产	注3	85,440,000.00	6/26/2018	7/27/2018
左岸地产	注3	244,560,000.00	6/26/2018	6/14/2019
左岸地产	注3	16,316,569.13	8/30/2018	6/14/2019
左岸地产	注3	<u>188,393.07</u>	9/3/2018	6/14/2019
合计		<u>384,501,002.20</u>		

注1： 截至2018年9月30日止9个月期间，本集团向尚源房产出借金额为人民币26,667,240.00元，年利率为4.35%的资金拆借，截至2019年9月30日，该笔资金拆出已全部收回（2018年12月31日：人民币11,378,100.00元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(3) 资金拆出（续）

注2： 截至2018年9月30日止9个月期间，本集团向联鑫置业出借金额为人民币11,328,800.00元的无息资金拆借，截至2019年9月30日，该笔资金拆出已全部收回（2018年12月31日：人民币11,328,800.00元）。

注3： 截至2018年9月30日止9个月期间，本集团向左岸地产出借金额为人民币346,504,962.20元，年利率为6.00%的资金拆借，截至2019年9月30日，该笔资金拆出已全部收回（2018年12月31日：人民币261,064,962.20元）。

(4) 向关联方提供市政工程服务

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
清源水务	14,728,834.31	14,012,920.22
港华燃气	734,760.48	1,194,236.98
华衍环境	138,679.25	416,037.75
蓝天热电	<u>176,886.79</u>	<u>176,886.79</u>
合计	<u>15,779,160.83</u>	<u>15,800,081.74</u>

(5) 本集团将持有的投资性房地产中南街208号出租给国际学校，租赁期自2015年9月1日至2025年8月31日止。截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向国际学校收取租金收入金额为人民币12,820,711.23元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币12,820,711.23元）；截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向国际学校收取管理费收入金额为人民币16,185,849.06元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币19,492,547.16元）。

(6) 本集团将持有的机器设备出租给蓝天热电，截至2018年9月30日止9个月期间，本集团向蓝天热电收取租金收入金额为人民币2,915,431.05元。（截至2019年9月30日止9个月期间：无）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

- (7) 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团接受清源水务提供的污泥处理及工程劳务金额为人民币3,027,973.25元（截至2018年9月30日止9个月期间内：人民币3,605,408.95元）；截至2019年9月30日止9个月期间，本集团接受港华燃气提供的燃气工程服务金额为人民币385,050.00元（截至2018年9月30日止9个月期间：无）。
- (8) 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向苏州三星电子提供的污水处理服务金额为人民币86,003,491.48元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币84,759,730.54元）。
- (9) 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向康乐斯顿提供咨询服务的金额为人民币4,690,283.02元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币5,979,150.94元）。
- (10) 本集团将持有的固定资产创苑路399号集中供冷站3楼房屋出租给中新华智，租赁期自2016年3月31日至2018年12月31日止。后本集团与中新华智续签租赁合同，租赁期自2019年1月1日至2019年12月31日止。截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向中新华智收取租金和物业管理费人民币106,727.10元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币210,886.65元）。
- (11) 本集团将持有的固定资产苏虹中路389号苏虹大楼304室出租给中新智业，租赁期自2017年1月1日至2017年12月31日止。后本集团与中新智业续签租赁合同，本集团将持有的固定资产苏虹中路389号苏虹大楼物业（整体）出租给中新智业，租赁期自2017年10月1日至2019年12月31日止。截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向中新智业收取租金人民币2,648,846.18元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币3,322,852.88元）。

截至2019年9月30日止9个月期间，因中新智业承租苏虹大楼整体，本集团之子公司实际占有部分向中新智业支付租金及水电费人民币552,499.44元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币522,972.29元）。

截至2018年9月30日止9个月期间，本集团向中新智业支付技术顾问费人民币78,537.74元（截至2019年9月30日止9个月期间：无）。

- (12) 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向城市重建收取物业费收入金额为人民币1,226,041.25元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币815,842.52元）。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(13) 截至2018年9月30日止9个月期间，本集团向金辉新园收取人员委派收入为人民币871,157.08元。截至2018年9月30日止9个月期间，本集团向金辉华园收取人员委派收入为人民币475,613.83元。截至2018年9月30日止9个月期间，本集团向滨江地产收取人员委派收入为人民币283,136.00元。

(14) 本集团将持有的投资性房地产国际学校二期出租给海归子女学校，租赁期自2017年9月1日至2037年8月31日止。截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向海归子女学校收取租金收入金额为人民币1,749,999.96元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币1,749,999.96元）。

(15) 本集团将持有的投资性房地产展业大厦办公室C2和C115出租给清城环境，租赁期自2010年11月1日至2017年1月31日止。后本集团与清城环境续签租赁合同，租赁单元改为展业大厦办公室C115，租赁期自2017年2月1日至2020年1月31日止，截至2019年9月30日止9个月期间，本集团确认租金收入金额为人民币815,365.71元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币856,134.00元）。

截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向清城环境收取物业费收入金额为人民币161,534.73元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币215,379.64元）。

(16) 本集团将持有的投资性房地产中新大厦1207-1209出租给中新春兴，租赁期自2017年8月1日至2020年7月31日止。截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向中新春兴收取租金收入金额为人民币341,772.00元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币341,772.00元）。

(17) 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向中衡设计采购设计劳务金额为人民币3,698,552.83元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币2,065,305.00元）。

(18) 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向扬州中法收取技术咨询服务收入金额为人民币471,688.17元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币824,378.08元）。

(19) 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向中新华智支付合同能源管理节能费为人民币83,751.64元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币54,867.45元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

---

八、 关联方关系及其交易（续）

6. 本集团与关联方之主要交易（续）

(20) 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向万科中新收取人员委派收入金额为人民币705,000.00元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币443,396.23元）。

(21) 自2019年1月1日起至联鑫置业股权处置日为止的期间内，本集团向联鑫置业收取人员委派收入金额为人民币89,437.50元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币253,125.00元）。

(22) 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向轨新置地收取人员委派收入金额为人民币970,959.51元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币1,233,614.08元）。

(23) 截至2019年9月30日止9个月期间，本集团向苏银发展收取人员委派收入金额为人民币532,986.02元（截至2018年9月30日止9个月期间：无）。

(24) 其他关联方交易

截至2019年9月30日止9个月期间，本集团发生的关键管理人员薪酬总额为人民币17,959,611.42元（截至2018年9月30日止9个月期间：人民币15,775,566.39元）。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收、应付款项余额

	2019年9月30日	2018年12月31日
货币资金：		
苏州银行	<u>10,419,179.03</u>	<u>11,294,911.34</u>
合计	<u>10,419,179.03</u>	<u>11,294,911.34</u>
预付款项：		
清源水务	723,641.70	431,999.60
港华燃气	<u>-</u>	<u>43,453.74</u>
合计	<u>723,641.70</u>	<u>475,453.34</u>
应收账款：		
康乐斯顿	4,963,084.90	-
清源水务	1,721,554.00	1,491,606.00
国际学校	3,530,188.69	-
港华燃气	25,614.90	25,614.90
清城环境	<u>-</u>	<u>128,067.00</u>
合计	<u>10,240,442.49</u>	<u>1,645,287.90</u>

管理层认为，于资产负债表日上述关联方应收账款无需提取减值准备。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收、应付款项余额（续）

	2019年9月30日	2018年12月31日
其他应收款：		
清源水务	199,335,096.83	198,803,456.10
轨新置地	4,786,218.96	3,883,838.02
中新华智	2,000,000.00	2,000,000.00
苏银发展	564,965.18	-
万科中新	235,000.00	-
港华燃气	222,983.52	103,437.76
国际学校	100,000.00	100,000.00
清城环境	33,571.36	15,574.93
左岸地产	-	269,498,738.58
联鑫置业	-	112,246,333.45
尚源房产	-	91,967,016.39
圆融发展	-	11,000.00
合计	<u>207,277,835.85</u>	<u>678,629,395.23</u>
管理层认为，于资产负债表日上述关联方其他应收款无需提取减值准备。		
预收款项：		
苏州三星电子	10,732,149.24	9,693,664.30
城市重建	<u>686,096.68</u>	<u>552,886.04</u>
合计	<u>11,418,245.92</u>	<u>10,246,550.34</u>
其他应付款：		
万科中新	1,020,501,948.26	1,422,540,000.00
国际学校	157,410,790.63	87,179,833.13
海归子女学校	610,000.00	610,000.00
清城环境	285,539.00	285,539.00
清源水务	283,991.78	242,649.12
中新春兴	123,038.00	123,038.00
恒熠咨询	-	129,096,228.97
港华燃气	-	43,453.74
合计	<u>1,179,215,307.67</u>	<u>1,640,120,741.96</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

7. 关联方应收、应付款项余额（续）

	2019年9月30日	2018年12月31日
应付账款：		
中衡设计	2,618,490.50	1,089,000.00
清源水务	46,230.00	413,971.09
中新华智	5,892.69	-
港华燃气	10,000.00	10,000.00
合计	<u>2,680,613.19</u>	<u>1,512,971.09</u>

应收、应付关联方款项除计入其他应收款的本集团对尚源房产、左岸地产、中新华智的资金拆出、其他应付款的本集团对国际学校的资金拆入外，均不计息，无抵押，且无固定还款期。

8. 本集团与关联方的承诺

本集团与关联方无重大承诺事项。

九、 或有事项

1. 按揭贷款担保

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保，于2019年9月30日按揭担保余额为人民币490,078,683.88元(2018年12月31日：人民币999,551,895.54元)。该项担保为阶段性担保，期限自担保合同生效之日起，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。

本集团认为，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以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作出拨备。

2. 未决诉讼

于各资产负债表日，本集团并无须作披露的未决诉讼。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十、 承诺事项

	2019年9月30日	2018年12月31日
<b>资本承诺</b>		
已签约但未拨备：		
房地产开发项目	654,784,510.62	611,429,138.68
土地一级开发 及市政工程	<u>1,061,341,179.68</u>	<u>741,524,142.66</u>
合计	<u>1,716,125,690.30</u>	<u>1,352,953,281.34</u>

十一、 资产负债表日后事项

截至各资产负债表日，本集团并无须作披露的资产负债表日后事项。

十二、 其他重要事项

1. 租赁安排

作为出租人

融资租赁：于2019年9月30日，未实现融资收益的余额为人民币199,843,084.08元(2018年12月31日人民币226,013,995.15元)，采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	45,188,009.44	48,368,561.13
1年至2年(含2年)	44,292,743.04	44,292,743.04
2年至3年(含3年)	44,292,743.04	44,292,743.04
3年以上	<u>287,902,829.76</u>	<u>321,122,387.04</u>
合计	<u>421,676,325.28</u>	<u>458,076,434.25</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十二、 其他重要事项（续）

1. 租赁安排（续）

作为出租人（续）

重大经营租赁：根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	376,325,892.22	345,678,370.87
1年至2年(含2年)	321,793,695.32	334,489,599.33
2年至3年(含3年)	167,121,270.02	138,736,020.60
3年以上	<u>409,277,954.98</u>	<u>262,766,282.54</u>
合计	<u>1,274,518,812.54</u>	<u>1,081,670,273.34</u>

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	1,235,752.87	3,608,169.41
1年至2年(含2年)	228,972.25	398,081.40
2年至3年(含3年)	-	331,408.00
3年以上	<u>-</u>	<u>112,500.00</u>
合计	<u>1,464,725.12</u>	<u>4,450,158.81</u>

2. 分部报告

经营分部

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下四个报告分部：

- (1) 土地一级开发业务；
- (2) 房地产开发业务；  
(包括房地产开发业务、投资性房地产出租和投资性房地产处置业务)
- (3) 市政公用业务；
- (4) 多元化业务及其他。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

---

十二、 其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

经营分部（续）

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对利润总额进行调整后的指标，除不包括总部利息收入、总部财务费用及总部其他未分配费用之外，该指标与本集团利润总额是一致的。

分部资产不包括未分配的总部资产，如总部的货币资金、其他应收款、固定资产及递延所得税资产等，原因在于这些资产均由本集团统一管理。

分部负债不包括未分配的总部负债，如总部的短期借款、应付利息、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及长期借款等，主要原因在于这些负债均由本集团统一管理。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格制定。

地理信息

本集团营业收入均来源于华东地区。

本集团非流动资产均归属于华东地区，不包括金融资产和递延所得税资产。

主要客户信息

截至2018年度止9个月期间，向苏滁现代产业园区财政局收取的土地一级开发分成收入（土地开发分部）、咨询服务收入（多元化服务分部）及招商代理收入（多元化服务分部）合计人民币443,089,954.98元，占集团收入15.84%。截至2019年9月30日止9个月期间无单一客户产生的收入达到或超过本集团收入10%。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注 (续)

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十二、其他重要事项 (续)

2. 分部报告 (续)

截至2019年9月30日止9个月期间

	土地开发	房地产开发	市政公用	多元化服务	未分配部分	抵消	合计
对外交易收入	502,315,341.80	3,378,677,052.35	350,147,561.66	299,536,095.85	-	-	4,530,676,051.66
分部间交易收入	(1,254,813.31)	-	749,855.61	23,788,285.51	-	(23,283,327.81)	-
对合营企业和联营企业的投资收益	-	228,166,450.41	110,055,904.95	680,227.89	-	-	338,902,583.25
资产减值损失	-	(75,967,984.69)	-	-	-	-	(75,967,984.69)
信用减值损失	-	(378,422.59)	-	23,293.77	-	-	(355,128.82)
折旧费和摊销费	(165,679.90)	(42,361,066.56)	(70,161,870.65)	(24,484,058.84)	(65,642,462.24)	-	(202,815,138.19)
利润总额	254,173,909.12	768,194,312.68	217,249,200.24	651,165,217.00	(140,415,130.81)	57,660,572.14	1,808,028,080.37
所得税费用	(60,144,994.09)	(205,546,997.07)	(13,610,739.96)	(2,306,909.98)	(25,356,016.15)	(346,776.52)	(307,312,433.77)
<b>2019年9月30日</b>							
资产总额	7,260,425,529.04	9,204,117,447.03	3,968,560,835.06	899,348,824.12	1,415,615,589.61	(1,285,628,306.17)	21,462,439,918.69
负债总额	(3,013,896,392.58)	(2,624,971,454.51)	(640,314,553.62)	(275,147,163.87)	(4,009,326,845.92)	1,369,895,149.86	(9,193,761,260.64)
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	1,032,724,196.23	1,282,899,863.41	336,780,782.26	-	-	2,652,404,841.90
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	50,501,659.17	1,878,317,924.96	233,701,699.75	507,322.52	-	-	2,163,028,606.40

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注 (续)

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十二、其他重要事项 (续)

2. 分部报告 (续)

截至2018年9月30日止9个月期间

	土地开发	房地产开发	市政公用	多元化服务	未分配部分	抵消	合计
对外交易收入	1,075,978,209.55	1,003,317,198.82	333,230,241.28	385,049,589.35	-	-	2,797,575,239.00
分部间交易收入	(1,690,249.74)	-	981,016.16	21,835,752.44	-	(21,126,518.86)	-
对合营企业和联营企业的投资收益	-	203,882,330.08	136,095,441.59	(7,082,698.61)	-	-	332,895,073.06
资产减值损失	-	10,521,303.56	-	-	-	-	10,521,303.56
折旧费和摊销费	(820,941.93)	(45,528,876.94)	(70,717,756.66)	(16,475,345.15)	(56,502,229.00)	-	(190,045,149.68)
利润总额	580,335,415.32	546,797,724.01	231,337,779.61	175,850,490.90	(147,303,207.26)	(7,810,639.51)	1,379,207,563.07
所得税费用	(141,527,284.56)	(64,148,344.08)	(15,508,143.22)	(8,223,088.85)	(26,682,889.48)	215,013.44	(255,874,736.75)
2018年12月31日							
资产总额	5,661,880,889.32	12,505,550,872.94	3,843,381,694.32	963,942,653.57	1,046,332,931.26	(1,481,950,086.70)	22,539,138,954.71
负债总额	(2,352,590,562.82)	(6,279,033,009.61)	(581,830,740.79)	(289,799,598.53)	(3,766,539,998.02)	1,521,596,755.37	(11,728,197,154.40)
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	1,986,523,725.46	1,287,913,708.55	184,210,786.78	-	-	3,458,648,220.79
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	444,941.04	238,881,850.78	149,585,098.85	1,214,740.59	154,810.43	-	390,281,441.69

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2019年9月30日

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			合计
	准则要求	指定	以摊余成本计量	
货币资金	-	-	4,706,457,611.04	4,706,457,611.04
应收票据	-	-	1,150,000.00	1,150,000.00
应收账款	-	-	303,586,753.41	303,586,753.41
其他应收款	-	-	586,243,092.88	586,243,092.88
委托贷款	-	-	220,000,000.00	220,000,000.00
一年内到期的 长期应收款	-	-	133,681,229.69	133,681,229.69
其他非流动 金融资产	253,358,220.25	-	-	253,358,220.25
长期应收款	-	-	209,776,544.93	209,776,544.93
合计	<u>253,358,220.25</u>	-	<u>6,160,895,231.95</u>	<u>6,414,253,452.20</u>

金融负债

	其他金融负债
短期借款	885,000,000.00
应付账款	1,593,184,229.51
其他应付款	1,766,158,814.75
一年内到期的非流动负债	528,276,666.66
长期借款	<u>2,221,057,130.20</u>
合计	<u>6,993,676,841.12</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险

1、金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2018年12月31日

金融资产

	贷款及应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	3,234,660,894.27	-	3,234,660,894.27
应收票据	1,250,000.00	-	1,250,000.00
应收账款	206,800,191.22	-	206,800,191.22
其他应收款	1,221,283,899.21	-	1,221,283,899.21
一年内到期的长期应收款	135,366,491.98	-	135,366,491.98
可供出售金融资产	-	130,240,504.00	130,240,504.00
长期应收款	218,320,480.54	-	218,320,480.54
合计	<u>5,017,681,957.22</u>	<u>130,240,504.00</u>	<u>5,147,922,461.22</u>

金融负债

	其他金融负债
短期借款	705,000,000.00
应付账款	1,971,980,075.79
其他应付款	2,584,799,680.33
一年内到期的非流动负债	487,666,666.66
长期借款	<u>1,418,173,283.87</u>
合计	<u>7,167,619,706.65</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险

本集团的主要金融工具，包括银行借款、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收票据、应收账款、应付票据和应付账款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

**信用风险**

本集团的信用风险主要与其他应收款、应收账款、一年内到期的长期应收款和长期应收款有关。本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款和长期应收款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

本集团其他金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、委托贷款、其他应收款及可供出售金融资产，这些金融资产的信用风险源自交易对方违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。虽然本集团前五名应收账款余额占全部应收账款余额比例于2018年12月31日及2019年9月30日分别为39.29%及71.39%，但本集团的主要客户为地方政府代理机构以及其他国有企业，信誉良好且应收账款回收及时，因此本集团认为该些客户并无重大信用风险。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

附注十三、1列示了金融资产项目余额及面临的重大信用风险敞口。最大信用风险以总额列示，未考虑以净额结算、抵押物或其他信用增级的影响。

**信用风险显著增加判断标准**

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

*信用风险显著增加判断标准（续）*

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化等流动性风险

*已发生信用减值资产的定义*

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

*预期信用损失计量的参数*

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

预期信用损失计量的参数（续）

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以迁徙模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

本集团无重大已逾期但未减值金融资产。

流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。本集团的目标是运用银行借款和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2019年9月30日，本集团38.89%的银行借款在不足1年内到期（2018年12月31日：45.68%）。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2019年9月30日

	账面价值	未折现 合同金额	1年以内	1年至5年	5年以上
短期借款	885,000,000.00	898,683,491.10	898,683,491.10	-	-
应付账款	1,593,184,229.51	1,593,184,229.51	1,593,184,229.51	-	-
其他应付款	1,766,158,814.75	1,770,943,000.10	1,770,943,000.10	-	-
一年内到期的 非流动负债	528,276,666.66	537,967,416.12	537,967,416.12	-	-
长期借款	2,221,057,130.20	2,581,500,317.33	-	2,109,426,396.40	472,073,920.93
	<u>6,993,676,841.12</u>	<u>7,382,278,454.16</u>	<u>4,800,778,136.83</u>	<u>2,109,426,396.40</u>	<u>472,073,920.93</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险（续）

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：（续）

2018年12月31日

	账面价值	未折现 合同金额	1年以内	1年至5年	5年以上
短期借款	705,000,000.00	716,396,284.93	716,396,284.93	-	-
应付账款	1,971,980,075.79	1,971,980,075.79	1,971,980,075.79	-	-
其他应付款	2,584,799,680.33	2,587,708,609.07	2,587,708,609.07	-	-
一年内到期的 非流动负债	487,666,666.66	499,019,589.03	499,019,589.03	-	-
长期借款	1,418,173,283.87	1,628,062,468.40	-	1,297,908,067.76	330,154,400.64
	<u>7,167,619,706.65</u>	<u>7,403,167,027.22</u>	<u>5,775,104,558.82</u>	<u>1,297,908,067.76</u>	<u>330,154,400.64</u>

市场风险

利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的金融负债有关。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净利润（通过对浮动利率借款的影响）和股东权益产生的影响。

	基准点 增加/(减少)	净利润 增加/(减少)	股东权益 增加/(减少)*
截至2019年9月30日止9个月期间			
人民币	50	(21,778,973.75)	-
人民币	(50)	21,778,973.75	-
2018年			
人民币	50	(22,220,641.99)	-
人民币	(50)	22,220,641.99	-

\*不包括留存收益。

汇率风险

本集团外币交易额及余额均不重大，因此不存在重大汇率风险。



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十三、与金融工具相关的风险（续）

3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。截至2019年9月30日止9个月期间及2018年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团通过资产负债率监控其资本，该比率按照总负债除以总资产计算。于2019年9月30日及2018年12月31日，资产负债率如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
负债合计	9,193,761,260.64	11,728,197,154.40
资产总计	<u>21,462,439,918.69</u>	<u>22,539,138,954.71</u>
资产负债率	43%	52%

十四、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

	截至2019年9月30日止9个月期间公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察 输入值 (第二层次)	重要不可观察 输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
其他非流动金融资产				
以公允价值计量 且其变动计入 当期损益的 金融资产				
债务工具投资	-	7,922,000.00	-	7,922,000.00
以公允价值计量 且其变动计入 当期损益的 金融资产				
权益工具投资	-	225,821,332.14	19,614,888.11	245,436,220.25
合计	-	<u>233,743,332.14</u>	<u>19,614,888.11</u>	<u>253,358,220.25</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十四、公允价值的披露（续）

2. 公允价值估值

金融资产和金融负债的公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

本公司管理层已评估了货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款及其他流动负债等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

长期应收款和长期借款的公允价值一般采用未来现金流量折现法确定，主要影响参数为折现率，通常以合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。本集团长期应收款主要包括融资租赁应收款以及应收债权，其交易对手为第三方或关联方，内含报酬率（折现率）均系根据合同条款和特征在实质上相同的金融工具的市场收益率确定，因此其公允价值与账面价值相若。长期借款系银行浮动利率借款，其公允价值与账面价值相若。2018年12月31日及2019年9月30日，针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

非上市的权益工具投资，采用可比上市公司乘数模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就流动性折扣作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

3. 不可观察输入值

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均值)
权益工具投资	19,614,888.11	收益法	非流动性折扣/ 少数股东权益折扣	20%/15%

十五、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

	2019年9月30日	2018年12月31日
应收账款	<u>91,360,713.45</u>	<u>94,893,776.50</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

应收账款信用期通常为1年。应收账款并不计息。

(1) 应收账款的账龄分析如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
1年以内	53,587,050.22	63,226,844.28
1年至2年	6,392,925.51	11,608,980.63
2年至3年	11,353,886.52	6,215,766.34
3年以上	<u>20,026,851.20</u>	<u>13,842,185.25</u>
	91,360,713.45	94,893,776.50
减：应收账款坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>91,360,713.45</u>	<u>94,893,776.50</u>

(2) 应收账款坏账准备的变动如下：

	年/期初数	本年/期计提	本年/期转回	本年/期转销	年/期末数
截至2019年9月30日止9个月期间	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
2018年度	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	2019年9月30日		坏账准备	计提比例	理由
	金额	比例			
单项计提坏账准备	<u>91,360,713.45</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	2018年12月31日		坏账准备	计提比例	理由
	金额	比例			
单项金额重大并单独计提坏账准备	89,506,282.36	94.32%	-	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	<u>5,387,494.14</u>	<u>5.68%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>94,893,776.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

(2) 应收账款坏账准备的变动如下：（续）

于2019年9月30日，位列前五名的应收账款期末余额、占应收账款期末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备期末余额如下：

单位名称	期末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 期末余额
苏州工业园区公租房管理中心(*)	18,132,620.03	19.85%	-
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	16,088,000.00	17.61%	-
苏州工业园区兆润投资 控股集团有限公司(*)	11,737,339.52	12.85%	-
苏州工业园区管理委员会	10,044,669.79	10.99%	-
苏州工业园区财政局	7,570,560.05	8.29%	-
	<u>63,573,189.39</u>	<u>69.59%</u>	<u>-</u>

\* 苏州工业园区公租房管理中心1年以内的应收账款为人民币31,100.35元；江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币11,091,230.00元；苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司应收账款均在1年以上。

于2018年12月31日，位列前五名的应收账款年末余额、占应收账款年末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备年末余额如下：

单位名称	年末余额	占应收账款 余额合计数的 比例	坏账准备 年末余额
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	32,042,999.62	33.77%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	18,132,620.03	19.11%	-
苏州工业园区兆润投资 控股集团有限公司(*)	11,737,339.52	12.37%	-
苏滁现代产业园财政局	3,540,000.00	3.73%	-
苏州工业园区财政局	3,459,836.88	3.65%	-
	<u>68,912,796.05</u>	<u>72.63%</u>	<u>-</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 应收账款（续）

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币31,955,006.47元；苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司1年以内的应收账款为人民币450,000.00元；苏州工业园区公租房管理中心的应收账款账龄在1年以上。

2. 其他应收款

	2019年9月30日	2018年12月31日
其他应收款	<u>81,943,048.05</u>	<u>64,270,030.28</u>

(1) 其他应收款的账龄分析如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
1年以内	54,831,410.16	36,785,319.79
1年至2年	13,895,370.50	15,170,509.44
2年至3年	12,373,266.28	11,576,359.89
3年以上	<u>843,001.11</u>	<u>737,841.16</u>
	81,943,048.05	64,270,030.28
减：其他应收款坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>81,943,048.05</u>	<u>64,270,030.28</u>

(2) 其他应收款坏账准备的变动如下：

其他应收款按照12个月预期信用损失分别计提的坏账准备变动如下：

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (单项评估)	第二阶段 整个存续期 预期信用损失 (组合评估)	第三阶段 已发生信用 减值金融资产 (整个存续期)	合计
2019年1月1日余额	-	-	-	-	-
2019年1月1日余额 在本期					
--转入第二阶段	-	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

(2) 其他应收款坏账准备的变动如下（续）：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
2018年度	-	-	-	-	-
	2018年12月31日				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	理由
单项金额重大 并单独计提坏账准备	48,792,174.73	75.92%	-	-	-
单项金额虽不重大 但单独计提坏账准备	15,477,855.55	24.08%	-	-	-
	<u>64,270,030.28</u>	<u>100.00%</u>	-	-	-

(3) 其他应收款按性质分类如下：

	2019年9月30日	2018年12月31日
代垫款项	42,278,745.86	40,262,643.03
往来款	16,787,077.70	3,175,534.62
保证金及其他	<u>22,877,224.49</u>	<u>20,831,852.63</u>
合计	<u>81,943,048.05</u>	<u>64,270,030.28</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 其他应收款（续）

(3) 其他应收款按性质分类如下（续）：

于2019年9月30日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	期末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例	性质	账龄	坏账准备 期末余额
中新嘉善(注1)	5,688,764.40	6.94%	往来款	1年以内	-
中新凤凰(注2)	5,626,891.29	6.87%	往来款	1年以内	-
苏州工业园区管理委员会	2,946,791.46	3.60%	代垫款项	1年以内	-
中新苏滁(注3)	2,244,651.48	2.74%	往来款	1年以内	-
中新海虞(注4)	1,301,071.24	1.59%	往来款	1年以内	-
	<u>17,808,169.87</u>	<u>21.74%</u>			-

注1：本公司应收中新嘉善的款项为派遣人员费用人民币5,688,764.40元。

注2：本公司应收中新凤凰的款项为派遣人员费用人民币5,626,891.29元。

注3：本公司应收中新苏滁的款项为派遣人员费用人民币2,244,651.48元。

注4：本公司应收中新海虞的款项为派遣人员费用人民币1,301,071.24元。

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

单位名称	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例	性质	账龄	坏账准备 年末余额
中新凤凰(注1)	3,175,534.62	4.94%	往来款	1年以内	-
长三角嘉善科技商务区管委会	1,000,000.00	1.56%	保证金	1年以内	-
江苏省电力公司苏州供电公司	550,000.00	0.86%	保证金	3年以内	-
苏州市住房置业担保有限公司	426,700.00	0.66%	保证金	2年以内	-
苏州工业园区住房置业 担保有限公司	290,000.00	0.45%	保证金	2年以内	-
	<u>5,442,234.62</u>	<u>8.47%</u>			-

注1：本公司应收中新凤凰的款项为派遣人员费用人民币3,175,534.62元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资

2019年9月30日长期股权投资变动情况如下：

	投资成本	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年9月30日
成本法：					
中新教服	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00
中新智地	1,269,649,563.46	1,269,649,563.46	-	-	1,269,649,563.46
中新公用	640,856,755.09	640,856,755.09	-	-	640,856,755.09
中新宿迁	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
中新苏通	255,000,000.00	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00
中新苏滁	448,000,000.00	448,000,000.00	-	-	448,000,000.00
中新海虞	42,000,000.00	42,000,000.00	-	-	42,000,000.00
中新嘉善	188,700,000.00	-	188,700,000.00	-	188,700,000.00
中新凤凰	85,450,000.00	69,210,000.00	16,240,000.00	-	85,450,000.00
中新私人	10,295.20	-	10,295.20	-	10,295.20
	<u>2,944,166,613.75</u>	<u>2,739,216,318.55</u>	<u>204,950,295.20</u>	<u>-</u>	<u>2,944,166,613.75</u>
权益法：					
合营企业：					
锐新投资	26,840,361.51	20,908,098.34	2,684,475.11	-	23,592,573.45
道华管理	1,750,000.00	305,892.41	1,437,307.88	-	1,743,200.29
	<u>28,590,361.51</u>	<u>21,213,990.75</u>	<u>4,121,782.99</u>	<u>-</u>	<u>25,335,773.74</u>
联营企业：					
圆融发展	635,146,151.88	545,677,325.11	670,374.79	546,347,699.90	-
东吴中新	74,465,360.00	6,376,424.72	64,122,567.59	2,333,847.72	68,165,144.59
中新兴富	99,078,300.00	46,331,903.10	52,175,655.80	4,000,000.00	94,507,558.90
苏银发展	2,000,000.00	-	2,736,075.46	-	2,736,075.46
	<u>810,689,811.88</u>	<u>598,385,652.93</u>	<u>119,704,673.64</u>	<u>552,681,547.62</u>	<u>165,408,778.95</u>
合计	<u>3,783,446,787.14</u>	<u>3,358,815,962.23</u>	<u>328,776,751.83</u>	<u>552,681,547.62</u>	<u>3,134,911,166.44</u>



中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2019年9月30日长期股权投资变动情况如下：（续）

	持股比例	表决权比例	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利		
<b>成本法：</b>							
中新教服	90%	90%	-	-	17,100,000.00		
中新智地	88.83%	88.83%	-	-	-		
中新公用	50%	51%	-	-	186,488,602.51		
中新宿迁	100%	100%	-	-	-		
中新苏通	51%	51%	-	-	16,830,000.00		
中新苏滁	56%	56%	-	-	113,934,779.86		
中新海虞	70%	70%	-	-	7,000,000.00		
中新乐余	70%	70%	-	-	-		
中新嘉善	51%	51%	-	-	-		
中新凤凰	80%	80%	-	-	-		
胜科中新	25%	25%	-	-	-		
			-	-	341,353,382.37		
<b>权益法：</b>							
<b>合营企业：</b>							
锐新投资	35%	35%	-	-	-		
道华管理	35%	35%	-	-	-		
			-	-	-		
	持股比例	表决权比例	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利		
<b>联营企业：</b>							
圆融发展	25%	25%	-	-	-		
东吴中新	25%	25%	-	-	-		
中新兴富	20%	20%	-	-	4,000,000.00		
苏银发展	40%	40%	-	-	-		
			-	-	-		
<b>合计</b>			-	-	345,353,382.37		
	初始投资额	本期损益变动	本期分红利	投资调整 累计损益变动	其他综合收益 本期增加额 累计增加额	减少投资	期末余额
<b>合营企业：</b>							
锐新投资	26,840,361.51	2,684,475.11	-	(3,247,788.06)	-	-	23,592,573.45
道华管理	1,750,000.00	1,437,307.88	-	(6,799.71)	-	-	1,743,200.29
	28,590,361.51	4,121,782.99	-	(3,254,587.77)	-	-	25,335,773.74
<b>联营企业：</b>							
圆融发展	635,146,151.88	542,874.79	-	(90,312,397.10)	127,500.00	1,513,945.12	(546,347,699.90)
东吴中新	74,465,360.00	(2,333,847.72)	-	(8,258,539.64)	1,082,567.59	1,958,324.23	-
中新兴富	99,078,300.00	408,455.80	(4,000,000.00)	(4,570,741.10)	-	-	94,507,558.90
苏银发展	2,000,000.00	736,075.46	-	736,075.46	-	-	2,736,075.46
	810,689,811.88	(646,441.67)	(4,000,000.00)	(102,405,602.38)	1,210,067.59	3,472,269.35	546,347,699.90
	839,280,173.39	3,475,341.32	(4,000,000.00)	(105,660,190.15)	1,210,067.59	3,472,269.35	546,347,699.90
							190,744,552.69

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：

	投资成本	2018年1月1日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
成本法：					
中新教服	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00
中新智地	1,269,649,563.46	1,269,649,563.46	-	-	1,269,649,563.46
中新公用	640,856,755.09	640,856,755.09	-	-	640,856,755.09
中新宿迁	10,000,000.00	200,000,000.00	-	190,000,000.00	10,000,000.00
中新苏通	255,000,000.00	255,000,000.00	-	-	255,000,000.00
中新苏滁	448,000,000.00	448,000,000.00	-	-	448,000,000.00
中新海虞	42,000,000.00	42,000,000.00	-	-	42,000,000.00
中新乐余	-	6,300,000.00	-	6,300,000.00	-
中新凤凰	69,210,000.00	21,290,000.00	47,920,000.00	-	69,210,000.00
	<u>2,739,216,318.55</u>	<u>2,887,596,318.55</u>	<u>47,920,000.00</u>	<u>196,300,000.00</u>	<u>2,739,216,318.55</u>
权益法：					
合营企业：					
锐新投资	26,840,361.51	25,465,649.27	-	4,557,550.93	20,908,098.34
道华管理	1,750,000.00	314,674.39	-	8,781.98	305,892.41
	<u>28,590,361.51</u>	<u>25,780,323.66</u>	<u>-</u>	<u>4,566,332.91</u>	<u>21,213,990.75</u>
联营企业：					
圆融发展	635,146,151.88	550,162,103.13	-	4,484,778.02	545,677,325.11
东吴中新	11,425,360.00	9,559,031.28	-	3,182,606.56	6,376,424.72
中新兴富	47,311,100.00	-	47,311,100.00	979,196.90	46,331,903.10
	<u>693,882,611.88</u>	<u>559,721,134.41</u>	<u>47,311,100.00</u>	<u>8,646,581.48</u>	<u>598,385,652.93</u>
合计	<u>3,461,689,291.94</u>	<u>3,473,097,776.62</u>	<u>95,231,100.00</u>	<u>209,512,914.39</u>	<u>3,358,815,962.23</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

3. 长期股权投资（续）

2018年长期股权投资变动情况如下：（续）

	持股比例	表决权比例	年末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利		
<b>成本法：</b>							
中新教服	90%	90%	-	-	12,600,000.00		
中新智地	88.83%	88.83%	-	-	266,499,000.00		
中新公用	50%	51%	-	-	201,144,532.06		
中新宿迁	100%	100%	-	-	170,000,000.00		
中新苏通	51%	51%	-	-	15,300,000.00		
中新苏滁	56%	56%	-	-	89,841,583.03		
中新海虞	70%	70%	-	-	6,090,000.00		
中新乐余	70%	70%	-	-	5,011,486.17		
中新嘉善	51%	51%	-	-	-		
中新凤凰	80%	80%	-	-	-		
			-	-	766,486,601.26		
<b>权益法：</b>							
<b>合营企业：</b>							
锐新投资	35%	35%	-	-	-		
道华管理	35%	35%	-	-	-		
			-	-	-		
	持股比例	表决权比例	年末减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利		
<b>联营企业：</b>							
圆融发展	25%	25%	-	-	3,206,000.12		
东吴中新	25%	25%	-	-	-		
中新兴富	20%	20%	-	-	-		
			-	-	3,206,000.12		
<b>合计</b>			-	-	<b>769,692,601.38</b>		
<b>权益调整</b>							
	初始投资额	本年损益变动	本年分红红利	累计损益变动	其他综合收益 本年增加额 (减少额)	累计增加额 / (减少额)	年末余额
<b>合营企业：</b>							
锐新投资	26,840,361.51	(4,557,550.93)	-	(5,932,263.17)	-	-	20,908,098.34
道华管理	1,750,000.00	(8,781.98)	-	(1,444,107.59)	-	-	305,892.41
	28,590,361.51	(4,566,332.91)	-	(7,376,370.76)	-	-	21,213,990.75
<b>联营企业：</b>							
圆融发展	635,146,151.88	(986,256.43)	(3,206,000.12)	(90,855,271.89)	(292,521.47)	1,386,445.12	545,677,325.11
东吴中新	11,425,360.00	(3,313,372.82)	-	(5,924,691.92)	130,766.26	875,756.64	6,376,424.72
中新兴富	47,311,100.00	(979,196.90)	-	(979,196.90)	-	-	46,331,903.10
	693,882,611.88	(6,278,826.15)	(3,206,000.12)	(97,759,160.71)	(161,755.21)	2,262,201.76	598,385,652.93
	722,472,973.39	(9,845,159.06)	(3,206,000.12)	(105,135,531.47)	(161,755.21)	2,262,201.76	619,599,643.68

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

财务报表附注（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

十五、 公司财务报表主要项目注释（续）

4. 营业收入及成本

	截至2019年9月30日止9个月期间		截至2018年9月30日止9个月期间	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	848,276,686.46	499,019,984.97	552,195,462.77	244,094,487.84
其他业务	91,369,475.57	78,403,421.43	10,742,177.96	6,816,465.12
	<u>939,646,162.03</u>	<u>577,423,406.40</u>	<u>562,937,640.73</u>	<u>250,910,952.96</u>

营业收入列示如下：

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
土地开发	16,090,022.13	17,319,276.41
房地产开发	741,602,438.11	371,736,861.52
多元化服务	<u>90,584,226.22</u>	<u>163,139,324.84</u>
主营业务收入小计	<u>848,276,686.46</u>	<u>552,195,462.77</u>
投资性房地产处置收入	77,957,947.87	1,684,071.43
其他	<u>13,411,527.70</u>	<u>9,058,106.53</u>
其他业务收入小计	<u>91,369,475.57</u>	<u>10,742,177.96</u>
合计	<u>939,646,162.03</u>	<u>562,937,640.73</u>

5. 投资收益

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
按成本法核算的		
长期股权投资收益	341,353,382.37	766,486,601.26
按权益法核算的		
长期股权投资收益	4,989,286.45	(6,750,345.64)
长期股权投资处置收益	<u>52,935,475.10</u>	<u>-</u>
合计	<u>399,278,143.92</u>	<u>759,736,255.62</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

1. 非经常性损益明细表

扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润

项目性质		截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
归属于母公司股东的净利润		1,057,824,254.99	767,500,891.90
减：非经常性损益项目			
非流动资产处置损益	注1	352,364,012.68	3,282,868.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	注2	4,103,277.10	4,103,277.10
计入当期损益的政府补助	注3	43,138,451.21	38,286,538.32
委托贷款及企业间借款投资收益		18,230,025.27	23,380,882.67
保本浮动收益型投资产品投资收益		-	2,995,508.87
收取的商业违约金		1,929,657.50	1,351,969.16
无需支付的工程款	注4	-	22,853,123.45
收回长期应收款利得	注5	-	122,312,085.65
除上述各项之外的其他营业外收支净额		(1,035,231.38)	(1,331,662.82)
非经常性损益项目合计		418,730,192.38	217,234,590.91
加：非经常性损益的所得税影响数		4,579,091.32	13,610,526.35
加：归属于少数股东的非经常性损益净影响数		65,874,884.77	102,738,587.13
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润		<u>709,548,038.70</u>	<u>666,615,414.47</u>

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

1. 非经常性损益明细表（续）

注1：于截至2019年9月30日止9个月期间及截至2018年9月30日止9个月期间（以下简称“报告期”）内，本集团的非流动资产处置收益/（损失）具体如下：

	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
非流动资产报废及		
非流动资产处置收益	13,296,020.78	3,282,868.51
处置子公司收益 (i)	215,214,276.50	-
长期股权投资处置收益 (ii)	<u>123,853,715.40</u>	<u>-</u>
合计	<u>352,364,012.68</u>	<u>3,282,868.51</u>

(i) 截至2019年9月30日为止的9个月期间内，处置子公司收益为本集团之子公司中新智地处置其子公司吴中置地及和瑞房产所取得的投资收益，分别为人民币166,599,649.44元及人民币48,614,627.06元。

(ii) 截至2019年9月30日为止的9个月期间内，长期股权处置损益系处置苏州圆融发展集团有限公司、苏州工业园区左岸房地产开发有限公司、苏州恒熠企业管理咨询有限公司、苏州联鑫置业有限公司及常熟市尚源房地产开发有限公司的收益，长期股权处置收益金额分别为人民币54,449,420.22元、人民币6,366,184.16元、人民币36,875,000.00元、人民币13,565,338.82元及人民币12,597,772.20元。

非流动资产处置未包括投资性房地产的处置，具体原因参见注5。

注2：于报告期内，本集团计入损益的对非金融企业收取的资金占用费具体如下：

项目性质	截至2019年9月 30日止9个月期间	截至2018年9月 30日止9个月期间
其他资金占用费*	<u>4,103,277.10</u>	<u>4,103,277.10</u>

\* 系应收苏通控股等相关款项的资金占用费。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

1. 非经常性损益明细表（续）

注3：截至2019年9月30日止9个月期间，计入其他收益的政府补助金额为人民币43,138,451.21元（截至2018年9月30日止9个月期间计入其他收益：人民币38,286,538.32元）。

注4：截至2018年9月30日止9个月期间，本集团之子公司苏宿市政根据审计结算将无需支付的工程款进行核销计入营业外收入，本集团之子公司苏宿市政已于2018年10月11日注销。

注5：截至2018年9月30日止9个月期间，本集团收到应收滨江地产的长期应收款人民币122,312,085.65元（截至2019年9月30日止9个月期间：无），超出初始确认金额部分人民币122,312,085.65元（截至2019年9月30日止9个月期间：无）计入营业外收入（附注五、50）。

注6：截至2019年9月30日止9个月期间，本集团将甲江南商业楼出租部分作价人民币1,445万元对外销售，该资产的账面金额为人民币864万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币528万元。

截至2019年9月30日止9个月期间，本集团将翡翠公寓作价人民币689万元对外销售，该资产的账面金额为人民币89万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币596万元。

截至2019年9月30日止9个月期间，本集团将领袖天地二期作价人民币6,670万元对外销售，该资产的账面金额为人民币6,496万元，扣除相关税费后处置净损失为人民币143万元。

截至2018年9月30日止9个月期间，本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币168万元对外销售，该资产的账面金额为人民币35万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币44万元。

本集团管理层根据房地产项目“开发、经营、出售”的思路，决定对以上项目先行长租，待周边市场成熟时再予出售，以获取更大商业利益。本集团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，本集团管理层遂决定于相应年度销售。

综上，本集团管理层认为，作为房地产开发企业，将本集团开发的、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、与集团正常经营业务直接相关的交易，未来也将会类似业务持续发生。因此，本集团管理层认为，其可以界定为经常性损益。

本集团对非经常性损益项目的确认依照中国证券监督管理委员会公告〔2008〕43号《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》的规定执行。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

补充资料（续）

截至2019年9月30日止9个月期间

人民币元

2. 净资产收益率和每股收益

	截至2019年9月 30日止9个月期间 <u>净资产收益率</u> 加权平均	截至2019年9月 30日止9个月期间 <u>基本每股收益</u> (人民币元)
归属于公司普通股股东的净利润	12.87%	0.78
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	8.63%	0.53
	截至2018年9月 30日止9个月期间 <u>净资产收益率</u> 加权平均	截至2018年9月 30日止9个月期间 <u>基本每股收益</u> (人民币元)
归属于公司普通股股东的净利润	10.89%	0.57
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	9.46%	0.49

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。本公司于2008年6月股份制改造折股134,900万股，据此以本公司发行在外的全部普通股134,900万股作为发行在外普通股的加权平均数计算每股收益。本公司无稀释性潜在普通股。





Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com



## 审阅报告

安永华明（2019）专字第60468799\_B14号  
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司全体股东：

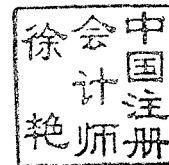
我们审阅了后附的中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的财务报表，包括 2019 年 9 月 30 日合并及公司资产负债表，截至 2019 年 9 月 30 日止九个月期间的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注（以下统称“中期财务报表”）。按照《企业会计准则第 32 号——中期财务报告》的规定编制中期财务报表是中新苏州工业园区开发集团股份有限公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些中期财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对中期财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

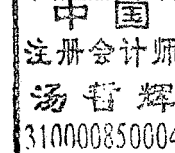
根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述中期财务报表在所有重大方面没有按照《企业会计准则第 32 号——中期财务报告》的规定编制。



安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师 徐艳



中国注册会计师 汤哲辉  
(项目合伙人)

中国 北京

2019 年 11 月 13 日

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

2019年6月30日

目 录

	页 次
内部控制审核报告	1
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司编制的关于内部控制的评估报告	2 - 9



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 内部控制审核报告

安永华明（2019）专字第60468799\_B13号

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事会：

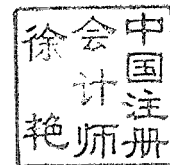
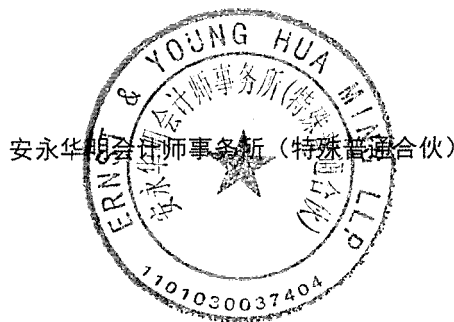
我们接受委托，审核了后附的中新苏州工业园区开发集团股份有限公司管理层编制的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司关于2019年6月30日与财务报表相关的内部控制的评估报告》（“内部控制评估报告”）中所述的中新苏州工业园区开发集团股份有限公司及其子公司（统称“中新集团”）于2019年6月30日与财务报表相关的内部控制的建立和执行情况。按照《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7号）建立健全必要的内部控制系统并保持其执行的有效性、确保上述内部控制评估报告真实、完整地反映中新集团于2019年6月30日与财务报表相关的内部控制是中新苏州工业园区开发集团股份有限公司管理层的责任，我们的责任是对上述内部控制评估报告中所述的与财务报表相关的内部控制的执行情况发表意见。

我们的审核是依据中国注册会计师协会《内部控制审核指导意见》进行的。在审核过程中，我们实施了包括了解、测试和评价中新集团于2019年6月30日与财务报表相关的内部控制建立和执行情况，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

由于任何内部控制均具有固有限制，存在由于舞弊或错误而导致错报发生但未被发现的可能性。此外，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险，因为情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策、程序遵循程度的降低。

我们认为，于2019年6月30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。

本报告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。



*徐艳*

徐艳

*汤哲辉*

汤哲辉

中国 北京

2019年9月12日

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

关于内部控制的评估报告

附件

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司组织结构示意图

## 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 关于内部控制的评估报告

本公司管理层根据实际情况，建立了较为健全的内部控制制度，并随着业务的发展使之得以不断完善，保证了本公司及其下属各公司业务活动的有效进行，保护了本集团资产的安全和完整，为本集团的发展打下了坚实的基础。

本公司内部控制主要体现在公司法人治理、组织结构、人力资源管理、业务管理、财务管理及行政管理的各个方面。主要制度有：《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总裁工作细则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作规则》、《董事会审计委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会战略委员会工作细则》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理办法》、《关联交易管理办法》、《募集资金管理办法》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理办法》、《重大信息报告制度》、《子公司管理办法》、《资金管理办法》、《财务报表及附属资料内部报送管理办法》、《财务预算管理办法》、《会计核算管理办法》、《集团财务系统管理办法》、《应收款管理办法》、《新加坡分部财务管理办法》、《南通分公司财务管理办法》、《合同管理办法》、《自营项目经营管理制度》、《员工培训管理办法》、《员工继续教育管理办法》、《出差管理办法》、《档案管理办法》、《印章管理制度》、《管理费用审核及控制办法》、《行政性资产管理办法》及其它相关的企业内部管理制度。

### 一、 公司基本情况

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为中新苏州工业园区开发有限公司(以下简称“有限公司”),是一家在中华人民共和国江苏省苏州市注册成立的有限责任公司,于1994年8月13日成立。

本公司总部位于苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼。

本集团主要经营活动为:土地一级开发与经营、投资、举办企业、房地产开发、销售和租赁、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、基础设施投资、经营和管理、市政工程施工、园林及绿化工程的施工。

本集团的控股股东为于中国成立的苏州工业园区股份有限公司(“园区股份”),本公司的最终控制方为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司(“园区国控”)。

### 二、 内部环境

#### 1. 组织结构

公司的组织结构按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求进行设置。公司的股东大会、董事会、监事会各自制定了相应的工作程序。公司的最高权力机构为股东大会,董事会下设四个决策委员会,分别包括审计委员会、提名委员会、薪酬和考核委员会、战略委员会。总裁下设三名副总裁、财务总监、总工程师、总经济师、总会计师,其组织结构图见附件——中新苏州工业园区开发集团股份有限公司组织结构示意图。

根据分级授权的矩阵式组织机构图,公司建立了授权和分配责任的方法。各部门有既定的管理职责和权限,部门之间建立了适当的职责分工及报告制度,部门内部也存在相应的职责分工,以保证各项经营业务管理的授权、执行、记录及资产的维护与保管分别由不同的部门或个人互相牵制地完成。

## 二、 内部环境（续）

### 2. 治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》及相关法律法规要求，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，确保了公司股东大会、董事会、监事会等机构规范运作。

#### 1) 股东大会

股东大会是公司的最高权力机构，依照法律行使其职能和权力。股东大会分年度股东大会和临时股东大会，股东大会由董事会建议召开。股东大会主要审议：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、监事会的报告，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等。股东大会按照《股东大会议事规则》规定的召开方式、会议登记方式、会议发言要求，会议表决方式、会议记录方式等要求进行。

#### 2) 董事会

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。根据公司章程规定，公司设董事会，设董事长 1 人，独立董事 3 人。公司董事会严格按照公司章程和《董事会议事规则》的规定召开，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。董事会会议的规范召开保障了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，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。按照《董事会议事规则》规定，对由董事长、总裁、财务总监、董事会秘书分别提交的公司中、长期发展规划、董事会报告、公司年度发展计划、生产经营计划、董事会审批权限内的交易事项、公司预算、决算方案，公司董事、监事、总裁、副总裁、财务负责人及其他高级管理人员的报酬和支付方式等议案进行讨论，并形成相关决议。同时按照《董事会议事规则》中规定的召开条件、会议召开方式、会议审议方式、会议表决方式、会议回避制度、会议记录、会议公告、董事签字等规定进行。董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬和考核委员会、战略委员会，其中审计委员会负责审核公司的财务信息及其披露、审查内部控制制度等；提名委员会负责对公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行研究并提出建议；薪酬和考核委员会负责研究、草拟董事和高级管理人员考核的标准，为董事会提供公司董事、高级管理人员的薪酬政策和方案；战略委员会负责对公司长期战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

#### 3) 监事会

公司监事会由 6 名监事组成，其中 1 人出任监事会主席。公司监事会会议严格按照公司章程规定召开，监事会操作流程严格遵循公司监事会议事规则的相关规定。监事会的规范召开保障了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。

### 3. 人力资源

公司及其下属各公司建立了员工聘用、培训、考核、奖惩、晋升、淘汰等劳动人事管理制度，并专门制定了薪酬管理、绩效考核以及招聘管理等一系列流程制度，这些流程制度的实施有效地提高了员工工作能力，保证了员工的敬业精神，促进了员工的工作热情。

### 三、 风险评估

公司从实现战略目标和年度计划出发，通过全面系统持续地收集相关信息，识别与实现控制目标相关的战略、市场、运营、财务、法律等五个方面的内、外部风险因素，采用定性与定量相结合的方法，从风险发生的可能性及其影响程度两个维度，对识别的风险进行分析，确定应重点关注和优先控制的风险因素，结合董事、经理及其他高级管理人员、关键岗位员工的风险偏好，合理运用风险规避、风险降低、风险分担和风险承受等风险应对策略，完善和优化与该风险相关的管控制度及业务流程，实现对风险的有效控制。

随着公司内、外部经营环境和经营情况的变化，公司面临的主要风险也会随之改变。公司将进一步完善风险评估机制，持续关注风险的变化，并积极采取相应的应对措施。

### 四、 控制活动

公司建立了相应的内部控制活动，主要包括以下方面：

#### 1. 交易授权

公司组织机构图及各岗位职责规定了公司各部门、各岗位的授权批准的范围、权限、程序、责任等相关内容。公司各级管理层均在授权范围内行使相应职权，所有经办人员在授权范围内办理经济业务。

#### 2. 职责划分

公司及其下属各公司按照不相容职务分离的原则，合理设置内部机构，科学划分职责权限，形成了相互制衡机制。公司内部的不相容职务，如授权批准与业务经办、业务经办与会计记录、会计记录与财产保管、业务经办与业务稽核、授权批准与监督检查等均分配给不同部门或员工处理。

#### 3. 凭证与记录使用

公司及其下属各公司拥有凭证和记录系统，记录公司的交易和事项。公司的发票、支票、合同、会计凭证等均预先连续编号并归档管理，公司的员工工资记录、销售发票等均准确记录了交易事项的发生。

#### 4. 资产接触与记录使用

公司及其下属各公司按照不相容职务分离的原则，对接触、使用资产(特别是现金和票据等易变现资产)和记录，包括会计记录和业务记录，均有适当的防护措施，未经授权，不相关人士不得接触和使用这些资产和记录。

#### 5. 独立稽核

公司及其下属各公司对已记录的交易和事项及其计价均由具体经办人员以外的独立人员进行核对或验证。如各种原始凭证、记账凭证、会计报表等均有经办人以外的复核。



#### 四、 控制活动（续）

公司建立了相应的内部控制活动，主要包括以下方面（续）：

##### 6. 业务流程控制

业务流程控制则进一步包括如下几个方面：

###### 1) 项目拓展

公司企业发展部按照公司业务规划，进行基础信息研究，收集地块信息和重要地块筛选，负责组织编制《项目可行性研究报告》并上报公司主管领导审批。

###### 2) 项目设计

公司规划建设部对所负责项目在设计阶段就部门职责、工作方法等与设计单位沟通，并确保充分、及时和准确，为公司领导层及时提供充分、准确的信息和方案。

###### 3) 项目施工

公司规划建设部负责主持招投标工作、协调与监控各项目的工程施工质量、进度、安全、生产控制。

###### 4) 项目管理和成本核算

公司财务部及规划建设部共同负责项目成本控制流程，提高成本控制效率。

###### 5) 项目销售

公司招商部及资产运营部负责实施项目的营销工作，并最终完成项目销售任务。

##### 7. 财务管理

公司依据国家的财经方针、政策、法令和财务制度规定，对公司及其下属各公司的土地一级开发、房产开发、房产经营、商品房销售、物业服务、物业管理、市政公用及其他多元化业务的全过程，实施有效的财务管理，而制定了详细的财务制度。

###### 1) 会计机构负责人的职责和权限

公司配备了专门会计机构负责人—财务总监。公司财务总监作为公司的高级管理人员，参与公司包括工程项目、对外投资、业务合同在内的重大生产经营决策。另外，财务总监还行使选聘财务人员、审定集团内部财务管理制度、编制集团财务预算和财务决算、会计监督等职权。

###### 2) 会计机构和会计人员岗位责任制

公司建立了内部会计管理体系，设立了专门的会计机构—财务部。财务部下设财务管理处、成本控制处、内控管理处，负责资金管理、成本管理、会计核算、综合分析、财务管理、税务管理等业务。财务总监直接领导公司财务部工作。

公司财务部作为专门的会计机构，结构精简、人员精干，多名员工拥有注册会计师资格，绝大多数会计人员具有国家认可的会计师职称，有较丰富的专业知识和专业技能，熟悉会计制度，遵守职业道德。

公司财务部会计人员分工明确，能按照批准、复核、执行和记录职能分开的内部控制原则设置岗位。会计人员的工作岗位也根据管理、考核情况轮换。

#### 四、 控制活动（续）

公司建立了相应的内部控制活动，主要包括以下方面（续）：

##### 7. 财务管理（续）

##### 3) 会计核算和监督

公司及其下属各公司按照《会计法》和财政部制定的有关内控制度指导规范、财务管理流程以及其他各项财税政策法规，制定并修改了各项财务管理制度，主要包括：资金管理、银行账户管理、财务预算管理、会计核算管理、管理费用审批管理等流程制度。

##### 4) 计算机系统在会计核算中应用

本公司及其下属各公司建立了专门的财务系统局域网，采用金蝶财务系统软件进行财务管理和会计核算，以提高会计信息的准确性、及时性和完整性。

公司及其下属各公司财务系统局域网有相应的保护措施，如输入的核对、专人输入和修改、有效文件定期备份并存储于安全之处等。另外，财务系统局域网由公司办公室行政处进行安全的系统升级及维护，以保证网络安全。

##### 8. 内部审计及内部财务控制

公司设置审计处，配备专职人员具体负责财务信息系统的完善等内部财务控制基础工作，进行集团内审工作，并负责本公司及其下属各公司外部审计及评估机构的沟通，配合外部审计与评估工作的开展。

#### 五、 信息与沟通

公司建立了对内和对外的信息交流与沟通制度，确保信息及时沟通，促进内部控制有效运行。在内部信息与沟通方面，公司建立了统一的信息沟通制度和流程，通过适当的方式准确识别、全面收集、传递来源于公司外部及内部、与公司经营管理相关的日常、紧急、关键的财务及非财务信息。同时，公司建立了定期和不定期的管理例会，使得各部门、各级人员之间可以及时交流企业经营管理领域中的各类重要信息，并采取有效管理手段确保公司经营活动健康有效。公司十分重视信息化建设工作，借助办公室自动化信息平台、金蝶财务系统等信息化手段，发布公司动态、规章制度、公司的重大事件、重要通知、财务相关的紧急关键信息等内容，以便于公司内部各级人员、各级部门以及与下属各子公司之间的信息沟通和交流。

#### 六、 内部监督

公司内部监督主要通过董事会、监事会和审计处实施。

董事会下辖审计委员会负责审查和监督内部控制的建立和有效实施情况。

监事会负责对董事、高级管理人员执行公司职务的行为以及公司依法运作情况进行监督。

公司设置审计处，在审计委员会和董事长指导下开展工作，全面负责公司及其下属各公司审计工作，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、 公司内部控制制度的自我评估

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。

## 八、 其他重要说明

我们确认本公司已建立并维持健全的内部控制制度，其目的是规范本公司会计行为，保证会计资料真实、完整，堵塞漏洞、消除隐患，防止并及时发现、纠正错误及舞弊行为，保护本公司资产的安全、完整，并确保国家有关法律法规和本公司内部规章制度的贯彻执行。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变，本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

公司董事会根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险水平等因素，制定了适用本公司的内部控制缺陷具体认定标准，综合考虑了定量和定性标准。

(1) 公司确定的内部控制缺陷评价的定量标准如下：

重大缺陷：造成损失或预计损失达到或超过税前利润 5% (截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间：8,022.17 万元)。重要缺陷：造成损失或预计损失达到或超过税前利润 2.5% 但未达到税前利润 5% (截至 2019 年 6 月 30 日止 6 个月期间：4,011.09 万元但不足 8,022.17 万元)。一般缺陷：是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷。

(2) 公司确定的内部控制缺陷评价的定性标准如下：

重大缺陷：是指董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；控制环境无效；已公布的财务报告发生重大调整或当期财务报表存在重大错报；审计委员会和内审部门对公司的财务报告内部控制监督无效。对于“三重一大”事项，缺乏集体决策程序；严重违法违规并被处以重罚或承担刑事责任；严重影响生产运营；负面消息在全国各地流传，对企业声誉造成重大损害；导致一位职工或公民死亡；对周围环境造成严重污染或者需高额恢复成本；内部控制评价的结果特别是重大缺陷未得到整改。

重要缺陷：是指未依照公认的会计准则选择和应用会计政策；未建立反舞弊程序和控制措施；纠正财务报表中的错报虽然未达到和超过重大缺陷的重要性水平，但仍应引起管理层、或股东重视的错报；违规并被处罚；中度影响生产运营；负面消息在某区域流传，对企业声誉造成中等损害；长期影响多位职工或公民健康；内部控制评价的结果特别是重要缺陷未得到整改；

(本页无正文)

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

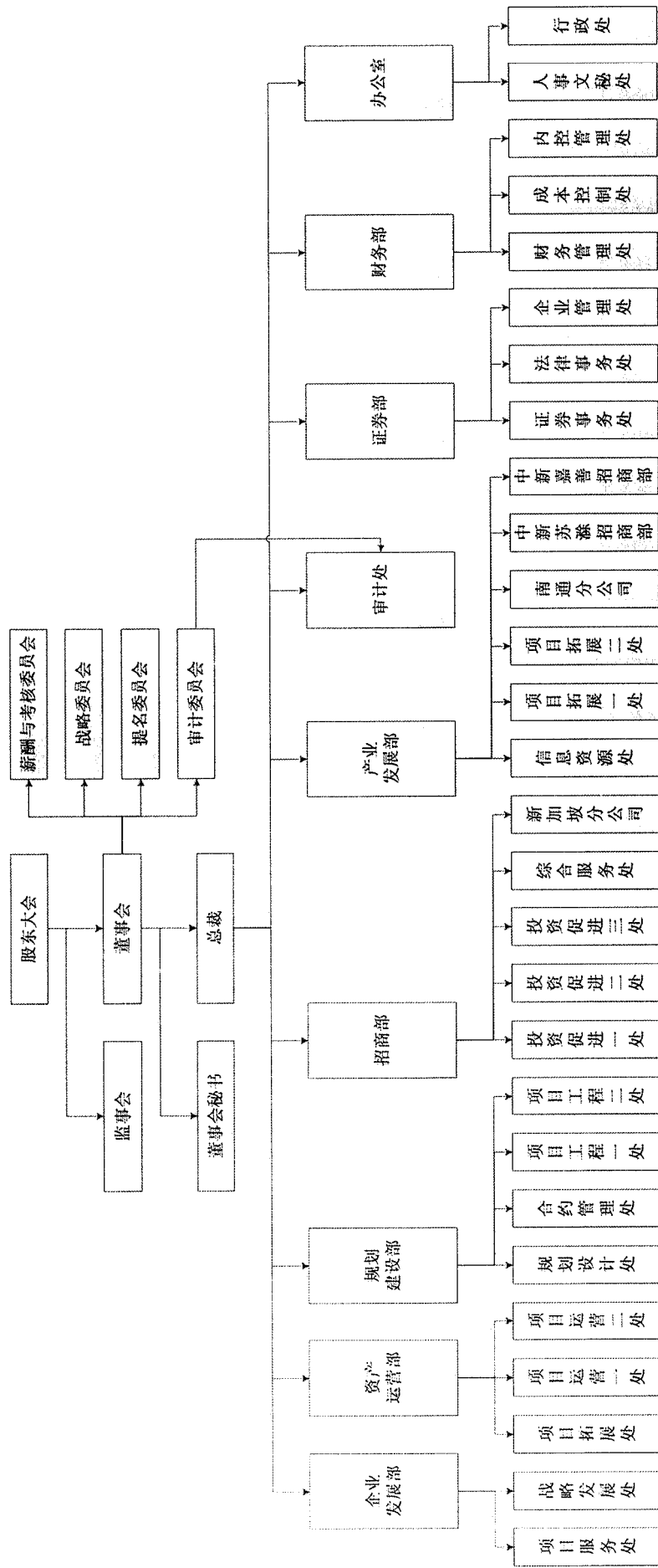
法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

2019年9月12日

附件：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司组织结构示意图





Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com



## 内部控制审核报告

安永华明（2019）专字第60468799\_B13号

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事会：

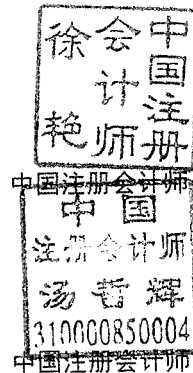
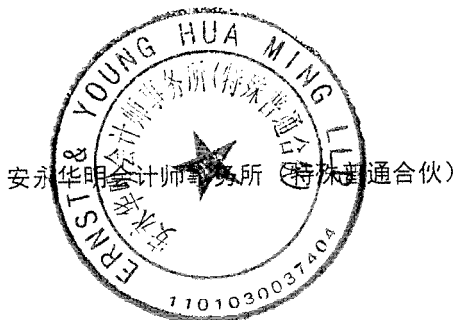
我们接受委托，审核了后附的中新苏州工业园区开发集团股份有限公司管理层编制的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司关于2019年6月30日与财务报表相关的内部控制的评估报告》（“内部控制评估报告”）中所述的中新苏州工业园区开发集团股份有限公司及其子公司（统称“中新集团”）于2019年6月30日与财务报表相关的内部控制的建立和执行情况。按照《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7号）建立健全必要的内部控制系统并保持其执行的有效性、确保上述内部控制评估报告真实、完整地反映中新集团于2019年6月30日与财务报表相关的内部控制是中新苏州工业园区开发集团股份有限公司管理层的责任，我们的责任是对上述内部控制评估报告中所述的与财务报表相关的内部控制的执行情况发表意见。

我们的审核是依据中国注册会计师协会《内部控制审核指导意见》进行的。在审核过程中，我们实施了包括了解、测试和评价中新集团于2019年6月30日与财务报表相关的内部控制建立和执行情况，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

由于任何内部控制均具有固有限制，存在由于舞弊或错误而导致错报发生但未被发现的可能性。此外，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险，因为情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策、程序遵循程度的降低。

我们认为，于2019年6月30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。

本报告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。



徐艳

徐艳

汤哲辉

汤哲辉

中国 北京

2019年9月12日

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

非经常性损益的专项说明

2016年度、2017年度、2018年度及  
截至2019年6月30日止6个月期间

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

---

目 录

	页 次
非经常性损益的专项说明	1
附件：2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间 非经常性损益明细表	2 - 5





Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

## 非经常性损益的专项说明

安永华明（2019）专字第60468799\_B12号

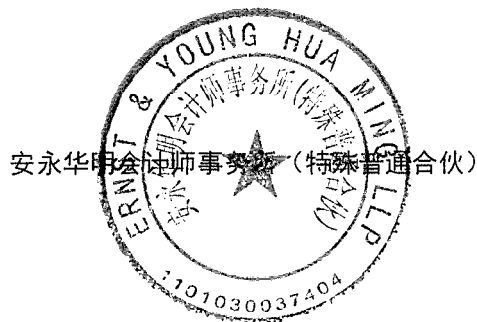
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事会：

我们接受委托，审计了中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的财务报表，包括2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31及2019年6月30日的合并及公司的资产负债表，2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间的合并及公司的利润表、股东权益变动表、现金流量表以及财务报表附注（统称“申报财务报表”），并于2019年9月12日出具了无保留意见的审计报告（报告编号：安永华明（2019）审字第60468799\_B26号）。我们的审计是依据中国注册会计师审计准则进行的。

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第9号——首次公开发行股票并上市申请文件》（证监发行字[2006]6号）和《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》（公告[2008]43号）的规定，中新苏州工业园区开发集团股份有限公司管理层编制了后附的2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间的非经常性损益明细表。我们对上述非经常性损益明细表进行专项说明如下：

基于我们为申报财务报表整体发表审计意见的审计工作，我们未发现上述非经常性损益明细表中对非经常性损益的披露在所有重大方面不符合上述中国证券监督管理委员会的相关规定。

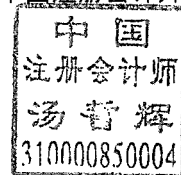
本报告仅供中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行A股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。



中国注册会计师

*徐艳*

徐艳



中国注册会计师

*汤哲辉*

汤哲辉

中国 北京

2019年9月12日

## 附件

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
非经常性损益明细表  
2016年度、2017年度、2018年度及  
截至2019年6月30日止6个月期间  
人民币元

项目性质		截至2019年6月30日止 6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
归属于母公司股东的净利润		978,245,349.91	978,159,205.31	823,687,060.98	603,746,957.72
减：非经常性损益项目					
非流动资产处置损益	注1	342,720,607.59	23,781,495.11	2,102,767.70	46,515,838.96
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	注2	2,720,487.74	8,449,347.75	6,558,875.72	21,211,817.65
计入当期损益的政府补助	注3	26,515,040.79	68,709,848.27	65,651,934.02	49,450,414.77
委托贷款及企业间借款投资收益		14,891,388.41	31,187,481.11	11,661,256.75	13,384,785.84
保本浮动收益型投资产品投资收益		-	3,128,275.16	2,382,350.28	-
收取的商业违约金		1,523,051.61	2,662,175.30	1,094,669.59	2,565,983.12
无需支付的工程款	注4	-	22,853,123.45	-	-
支付大额的商业违约金	注5	-	-	-	(10,140,000.00)
收回长期应收款利得	注6	-	162,075,436.92	34,253,953.12	-
除上述各项之外的其他营业外收支净额		(884,864.58)	(224,352.25)	1,644,551.49	(216,649.20)
非经常性损益项目合计		387,485,711.56	322,622,830.82	125,350,358.67	122,772,191.14
加：非经常性损益的所得税影响数		767,826.74	27,128,882.91	15,078,526.92	4,746,505.16
加：归属于少数股东的非经常性损益净影响数		52,862,570.37	153,229,569.68	66,930,714.49	74,403,015.31
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润		<u>644,390,035.46</u>	<u>835,894,827.08</u>	<u>780,345,943.72</u>	<u>560,124,287.05</u>

**中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**  
**非经常性损益明细表(续)**  
**2016年度、2017年度、2018年度及**  
**截至2019年6月30日止6个月期间**  
**人民币元**

注1：于报告期内，本集团的非流动资产处置收益/(损失)具体如下：

	截至2019年6月30日止 6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产报废及 非流动资产处置 收益/(损失)	3,652,615.69	2,902,341.02	(1,109,526.85)	85,359.57
处置子公司收益 (i)	215,214,276.50	-	3,212,294.55	51,159,979.36
长期股权投资处置损失 (ii)	123,853,715.40	20,879,154.09	-	(4,729,499.97)
合计	<u>342,720,607.59</u>	<u>23,781,495.11</u>	<u>2,102,767.70</u>	<u>46,515,838.96</u>

- (i) 截至2019年6月30日为止的6个月期间内，处置子公司收益为本集团之子公司中新苏州工业园区置地有限公司（以下简称“中新置地”）处置其子公司苏州吴中新置地有限公司（以下简称“吴中置地”）及常熟市和瑞房地产开发有限公司（以下简称“和瑞房产”）所取得的投资收益，分别为人民币166,599,649.44元及人民币48,614,627.06元

2017年度处置子公司收益为本集团之子公司中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司（以下简称“中新公用”）处置其子公司江苏中新苏通市政工程有限公司（以下简称“苏通市政”）所取得的收益人民币3,212,294.55元。

2016年度处置子公司收益为本集团之子公司中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司（以下简称“中新公用”）处置其子公司中新苏州工业园区市政公用工程建设有限公司（以下简称“市政工程”）所取得的收益人民币51,159,979.36元。

- (ii) 截至2019年6月30日为止的6个月期间内，长期股权处置损益系处置苏州圆融发展集团有限公司、苏州工业园区左岸房地产开发有限公司、苏州恒熠企业管理咨询集团有限公司、苏州联鑫置业有限公司及常熟市尚源房地产开发有限公司的收益，长期股权处置收益金额分别为人民币54,449,420.22元、人民币6,366,184.16元、人民币36,875,000.00元、人民币13,565,338.82元及人民币12,597,772.20元。

2018年度长期股权投资处置损益系处置苏州金辉新园置业有限公司以及南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司的收益人民币24,762,225.00元和处置金辉华园置业有限公司的亏损人民币3,883,070.91元。

2016年度长期股权投资处置损失系处置苏州和信房地产开发有限公司的损失人民币4,729,499.97元。

非流动资产处置未包括投资性房地产的处置，具体原因参见注7。

**中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**  
**非经常性损益明细表(续)**  
**2016年度、2017年度、2018年度及**  
**截至2019年6月30日止6个月期间**  
**人民币元**

注2：于报告期内，本集团计入损益的对非金融企业收取的资金占用费具体如下：

项目性质	截至2019年6月30日止 6个月期间	2018年度	2017年度	2016年度
其他资金占用费*	<u>2,720,487.74</u>	<u>8,449,347.75</u>	<u>6,558,875.72</u>	<u>21,211,817.65</u>

\*系应收苏通科技产业园综合管理办公室等相关款项的资金占用费。

截至2019年6月30日止6个月期间，无苏州宿迁工业园区基础设施开发BT项目利息收入（2018年度：无；2017年度：无；2016年度：人民币1,889,660.00元）。本集团管理层认为，由于该业务与本集团正常经营业务密切相关，可以界定为经常性损益。

注3：截至2019年6月30日止6个月期间，计入其他收益的政府补助金额为人民币26,515,040.79元（2018年度计入其他收益：人民币68,709,848.27元；2017年度计入其他收益：人民币65,651,934.02元；2016年计入营业外收入：人民币49,450,414.77元）。

注4：2018年度，本集团之子公司苏宿市政根据审计结算将无需支付的工程款进行核销计入营业外收入，本集团之子公司苏宿市政已于2018年10月11日注销。

注5：2016年度支付的大额违约金系提前与承租人苏州工业园区左岸明珠酒店有限公司解除合同需支付的解约赔偿金共计人民币1,014万元（截至2019年6月30日止6个月期间：无；2018年度：无；2017年度：无）。

注6：2018年度，本集团收到应收滨江地产的长期应收款人民币162,075,436.92元（截至2019年6月30日止6个月期间：无；2017年度：人民币152,000,000.00元，2016年度：无），超出初始确认金额部分人民币162,075,436.92元（截至2019年6月30日止6个月期间：无；2017年度：人民币34,253,953.12元，2016年度：无）计入营业外收入。

注7：截至2019年6月30日止6个月期间，本集团将甲江南商业楼出租部分作价人民币1,445万元对外销售，该资产的账面金额为人民币864万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币528万元。

截至2019年6月30日止6个月期间，本集团将翡翠公寓作价人民币1,443万元对外销售，该资产的账面金额为人民币89万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币1,346万元

2018年度，本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币528万元对外销售，该资产的账面金额为人民币95万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币126万元。

2017年度，本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币3,934万元对外销售，该资产的账面金额为人民币758万元，扣除相关税费后处置净收益为人民币1,914万元。

2017年7月，本集团将所属老国际学校校舍作价人民币7,488万元对外销售，该资产的账面金额为人民币1,652万元，处置净收益为人民币5,836万元。

2017年5月，本集团将所属水巷邻里B区的部分配套设施作价人民币37万元对外销售，该资产的账面金额为人民币68万元，扣除相关税费后处置净损失为人民币31万元。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
非经常性损益明细表(续)  
2016年度、2017年度、2018年度及  
截至2019年6月30日止6个月期间  
人民币元

注7: (续) 2016年8月, 本集团将位于苏州工业园区钟南街208号的一宗土地使用权及房屋建筑物作价人民币3,737万元(扣除增值税后金额为人民币3,559万元)用于出资, 该资产的账面金额为人民币552万元, 扣除相关税费后处置净收益为人民币452万元。

2016年8月, 本集团将中新科技城服务楼部分面积作价人民币9,392万元对外销售, 该资产的账面金额为人民币5,904万元, 扣除相关税费后处置净收益为人民币3,017万元。

2016年8月, 本集团将位于星明街东、白榆路南的福斯厂房地地上建筑、土地及设备作价人民币8,018万元对外销售, 该资产的账面金额为人民币2,698万元, 处置净收益为人民币5,320万元。

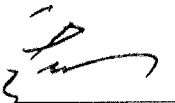
2016年9月至12月, 本集团将翡翠湖公寓部分面积作价人民币37,825万元对外销售, 该资产的账面金额为人民币7,324万元, 扣除相关税费后处置净收益为人民币18,340万元。


本集团管理层根据房地产项目“开发、经营、出售”的思路, 决定对以上项目先行长租, 待周边市场成熟时再予出售, 以获取更大商业利益。本集团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, 本集团管理层遂决定于相应年度销售。

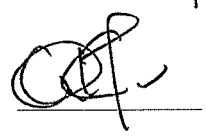
综上, 本集团管理层认为, 作为房地产开发企业, 将本集团开发的、持有目的为出租的物业, 在经过一定时间经营后对外出售是常态的、与集团正常经营业务直接相关的交易, 未来也将会有类似业务持续发生。因此, 本集团管理层认为, 其可以界定为经常性损益。

本集团对非经常性损益项目的确认依照中国证券监督管理委员会公告〔2008〕43号《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》的规定执行。

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

2019年9月12日



Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com



### 非经常性损益的专项说明

安永华明（2019）专字第60468799\_B12号

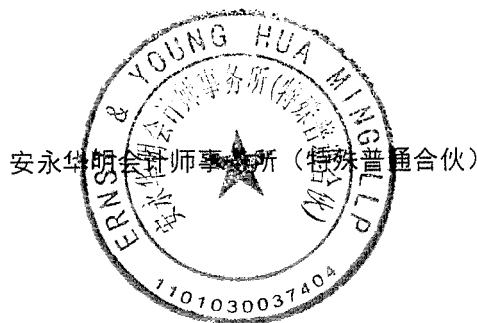
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司董事会：

我们接受委托，审计了中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的财务报表，包括2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31及2019年6月30日的合并及公司的资产负债表，2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间的合并及公司的利润表、股东权益变动表、现金流量表以及财务报表附注（统称“申报财务报表”），并于2019年9月12日出具了无保留意见的审计报告（报告编号：安永华明（2019）审字第60468799\_B26号）。我们的审计是依据中国注册会计师审计准则进行的。

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第9号——首次公开发行股票并上市申请文件》（证监发行字[2006]6号）和《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》（公告[2008]43号）的规定，中新苏州工业园区开发集团股份有限公司管理层编制了后附的2016年度、2017年度、2018年度及截至2019年6月30日止6个月期间的非经常性损益明细表。我们对上述非经常性损益明细表进行专项说明如下：

基于我们为申报财务报表整体发表审计意见的审计工作，我们未发现上述非经常性损益明细表中对非经常性损益的披露在所有重大方面不符合上述中国证券监督管理委员会的相关规定。

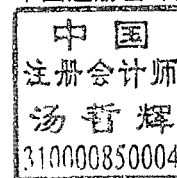
本报告仅供中新苏州工业园区开发集团股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行A股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。



中国注册会计师

徐艳

徐艳



中国注册会计师

汤哲辉

汤哲辉

中国 北京

2019年9月12日

## 广东晟典律师事务所

### 关于

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的

### 法律意见书

二零一七年九月



晟典律师事务所  
S D & P A R T N E R S

全国优秀律师事务所

地址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 17 楼

电话：86-755-83663333 传真：86-755-82075055

网址：<http://www.shengdian.com.cn>

## 目 录

一、 本次发行上市的批准和授权 .....	6
二、 发行人本次发行上市的主体资格 .....	7
三、 本次发行上市的实质条件 .....	8
四、 发行人的设立 .....	13
五、 发行人的独立性 .....	13
六、 发起人、股东和实际控制人 .....	14
七、 发行人的股本及演变 .....	14
八、 发行人的业务 .....	15
九、 关联交易及同业竞争 .....	16
十、 发行人的主要财产 .....	18
十一、 发行人的重大债权债务 .....	21
十二、 发行人重大资产变化及收购兼并 .....	22
十三、 发行人章程的制定与修改 .....	22
十四、 发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作 .....	22
十五、 发行人董事、监事和高级管理人员及其变化 .....	23
十六、 发行人的税务 .....	24
十七、 发行人的环境保护和产品质量、技术等标准 .....	25
十八、 发行人募集资金的运用 .....	26
十九、 发行人业务发展目标 .....	27
二十、 诉讼、仲裁或行政处罚 .....	27
二十一、 发行人招股说明书法律风险的评价 .....	27
二十二、 律师认为需要说明的其他问题 .....	27
二十三、 结论性意见 .....	29



## 释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

本所	指	广东晟典律师事务所
本所律师	指	受本所指派参与发行人本次发行上市的律师
发行人	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司，曾用名为中新苏州工业园区开发股份有限公司
中新有限公司	指	中新苏州工业园区开发有限公司，系发行人的前身
本次发行上市	指	发行人首次公开发行人民币普通股(A股)并上市
《公司章程》	指	《中新苏州工业园区开发股份有限公司章程》
《公司章程(草案)》	指	《中新苏州工业园区开发股份有限公司章程(草案)》
《招股说明书(申报稿)》	指	发行人于2008年9月25日编制的《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)》
《证券法》	指	经中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	经中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国公司法》
《首发管理办法》	指	由中国证监会发布、并自2006年5月18日起施行的《首次公开发行股票并上市管理办法》
《第12号编报规则》	指	由中国证监会发布、并自2001年3月1日起施行的《公开发行证券公司信息披露的编报规则第12号—公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
中国证监会	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
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
江苏省工商局	指	江苏省工商行政管理局
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
园区国土局	指	苏州工业园区国土房产局
园区规划局	指	苏州工业园区规划建设局

园区国控(国资办)	指	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)，系发行人的实际控制人
园区股份	指	苏州工业园区股份有限公司，系发行人的发起人及控股股东
新方财团	指	SINGAPORE-SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD，其中文译名为“新加坡-苏州园区开发财团”，系发行人的发起人股东
港华投资	指	港华投资有限公司，系发行人的发起人
新工集团	指	CPG CORPORATION PTE LTD，其中文译名为“新工集团私人有限公司”，系发行人的发起人
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司，系发行人的发起人
中新置地	指	中新苏州工业园区置地有限公司，系发行人的控股子公司
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，系发行人的控股子公司
国际学校	指	苏州新加坡国际学校，系一家由发行人举办的外籍人员子女学校
和乔物业	指	苏州和乔物业服务有限公司，系中新置地的控股子公司
园区热电	指	苏州工业园区热电有限公司，系中新公用的控股子公司
华园建设	指	苏州工业园区华园建设发展有限公司，系中新公用的控股子公司
景观公司	指	苏州工业园区景观绿化工程有限公司，原系中新公用和园区热电合资设立的子公司，其股权现已转让给第三方
证券置业	指	苏州工业园区证券置业有限公司，系园区股份的控股子公司
园区教投	指	苏州工业园区教育发展投资有限公司，系园区国控的全资子公司
园区地产公司	指	苏州工业园区地产经营管理公司，系园区管委会直属的国有企业
园区置业	指	中新苏州工业园区置业有限公司，系园区地产公司的控股子公司
建屋集团	指	苏州工业园区建屋发展集团有限公司，系园区地产公司

		的控股子公司
安永大华	指	安永大华会计师事务所有限责任公司，现已变更为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
最近三年及一期	指	2005年、2006年、2007年、2008年1-6月
元	指	如无特别说明，均指人民币元

## 广东晟典律师事务所

### 关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

### 首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的

### 法律意见书

致：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

本所受发行人的委托，作为发行人本次发行上市的专项法律顾问，根据《证券法》、《公司法》、《首发管理办法》、《第12号编报规则》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，就发行人本次发行上市事宜出具本法律意见书。

根据《第12号编报规则》并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所及经办律师就本法律意见和为发行人本次发行上市出具的律师工作报告书作如下声明：

1、本法律意见书和律师工作报告是本所律师根据截至2008年9月25日（发行人申报本次发行上市申请时）已经发生或存在的事实和我国当时有效的法律、法规和中国证监会的有关规定，并基于本所律师对有关事实的了解及对相关法律、法规和规范性文件的理解而出具。

2、本所律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及截至2008年9月25日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

3、本所律师仅就与发行人本次发行上市有关的法律问题发表意见，并不对有关会计、审计、资产评估等非法律专业事项发表意见。本法律意见书和律师工作报告中对有关会计报告、审计报告、资产评估报告等文件及其中某些数据和结

论的引述，并不表明本所律师对该等数据和结论的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证或确认。

4、本所律师已经对与出具本法律意见书和律师工作报告有关的文件资料进行审查判断，并据此出具法律意见。对于出具本法律意见书和律师工作报告至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5、本所律师出具本法律意见书和律师工作报告已得到发行人的如下保证：发行人已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函和/或证明材料；所有材料上的签名和/或盖章是真实有效的；所有材料的副本或者复印件与正本或者原件一致，并无虚假记载和重大遗漏。

6、本所同意将本法律意见书和律师工作报告作为发行人本次发行上市所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

7、本所同意发行人在本次发行上市的相关申请文件中自行引用或按照中国证监会的审核要求引用本法律意见书和律师工作报告的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

8、本法律意见书和律师工作报告仅供发行人为本次发行上市之目的使用，未经本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的有关文件和事实进行核查和验证，现出具法律意见如下：

## **一、本次发行上市的批准和授权**

(一) 发行人董事会已按照《首发管理办法》第四十四条的规定，依法就本次发行上市的具体方案、本次募集资金使用的可行性及其他必须明确的事项作出决议，并提请发行人 2008 年第三次临时股东大会批准。

(二) 发行人 2008 年第三次临时股东大会已经依据法定程序作出批准本次发

行上市的决议；上述股东大会关于本次发行上市的决议已包括《首发管理办法》第四十五条规定的必须明确的事项，本次发行上市决议的内容符合有关法律、法规、规范性文件和发行人《公司章程》的规定；上述股东大会授权董事会办理本次发行上市有关事宜的授权范围及程序合法有效。

(三) 依据《证券法》、《首发管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，发行人本次公开发行股票的申请尚需取得中国证监会的核准，发行人所公开发行的股票的上市交易尚需取得拟上市证券交易所的核准。

## 二、发行人本次发行上市的主体资格

(一) 发行人是经江苏省国资委和商务部批准，由中新有限公司变更设立的股份有限公司，于 2008 年 4 月 16 日取得商务部颁发的“商外资资审字[1994]0078 号”《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，于 2008 年 6 月 30 日取得江苏省工商局核发的注册号为 320594400000045 的《企业法人营业执照》，目前合法存续，符合《首发管理办法》第八条的规定。

(二) 发行人是由中新有限公司按原账面净资产值折股变更设立的股份有限公司，其持续经营时间从中新有限公司成立之日(1994 年 8 月 13 日)起计算在三年以上，符合《首发管理办法》第九条的规定。

(三) 发行人的注册资本已足额缴纳，发起人股东用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十条的规定。

(四) 发行人的生产经营符合法律、行政法规和《公司章程》的规定，符合国家产业政策，符合《首发管理办法》第十一条的规定。

(五) 最近三年及一期内，发行人主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化、发行人的实际控制人没有发生变更，符合《首发管理办法》第十二条的规定。

(六) 发行人的股权清晰，控股股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十三条的规定。

据上所述，发行人符合《首发管理办法》第八条至第十三条的规定，具备本次发行上市的主体资格。

### 三、本次发行上市的实质条件

发行人本次发行上市属于已设立的股份有限公司在中国境内首次向社会公开发行人民币普通股(A股)并上市。针对发行人本次发行上市的类别及特征，本所律师对照《证券法》、《首发管理办法》的相关规定，经过逐项核查，认为发行人本次发行上市符合如下实质条件：

#### (一) 发行人本次发行上市符合《证券法》规定的相关条件

1、 发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十三条第一款第(一)项的规定。

2、 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》并经本所律师核查，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好，符合《证券法》第十三条第一款第(二)项的规定。

3、 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人的确认、有关政府部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人最近三年及一期财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为，符合《证券法》第十三条第一款第(三)项、第五十条第一款第(四)项的规定。

4、 发行人本次发行前的股本总额为 13.49 亿元，符合《证券法》第五十条第一款第(二)项的规定。

5、 发行人本次发行前的股份总数为 13.49 亿股，依据《招股说明书(申报稿)》并经发行人确认，发行人本次拟公开发行股票的数量为不超过 4.5 亿股，占本次发行后发行人股份总数的比例不低于 10%，符合《证券法》第五十条第一款第(三)项的规定。

#### (二) 发行人本次发行上市符合《首发管理办法》规定的相关条件

##### 1、 主体资格

如本法律意见书“二、发行人本次发行上市的主体资格”所述，发行人具备本次发行上市的主体资格，符合《首发管理办法》第八条至第十三条的规定。

## 2、 独立性

如本法律意见书“五、发行人的独立性”所述，发行人的独立性符合《首发管理办法》第十四条至第二十条的相应规定。

## 3、 规范运行

(1) 发行人已经依据有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，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，发行人的相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发管理办法》第二十一条的规定。

(2) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员已了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，符合《首发管理办法》第二十二条的规定。

(3) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人现任董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十三条的规定：

- ① 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；
- ② 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；
- ③ 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

(4) 依据安永大华出具的“安永大华业字(2008)第 642-1 号”《内部控制审核报告》，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、运营的效率 and 效果，符合《首发管理办法》第二十四条的规定。



(5) 依据发行人注册地工商、税务、社会保险等政府主管部门出具的证明文件、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十五条的规定：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券，或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态的情形；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重的情形；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准，或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作，或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章的情形；

④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 发行人《公司章程》、《公司章程(草案)》已明确规定对外担保的审批权限和审议程序；依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人现时不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发管理办法》第二十六条的规定。

(7) 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发管理办法》第二十七条的规定。

#### 4、 财务与会计

(1) 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人资产质量良好、资产负债结构合理、盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发管理办法》第二十八条的规定。

(2) 依据安永大华出具的“安永大华业字(2008)第 642-1 号”《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人的内部控制在所有重大方面是

有效的，并已由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告，符合《首发管理办法》第二十九条的规定。

(3) 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、“安永大华业字(2008)第 642-1 号”《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由注册会计师出具了无保留意见的审计报告，符合《首发管理办法》第三十条的规定。

(4) 依据安永大华出具的无保留意见的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、“安永大华业字(2008)第 642-1 号”《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人编制财务报表是以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更，符合《首发管理办法》第三十一条的规定。

(5) 依据《招股说明书(申报稿)》、安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按照重要性原则恰当披露关联交易；发行人关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情况，符合《首发管理办法》第三十二条的规定。

(6) 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》，发行人符合《首发管理办法》第三十三条规定的下列条件：

① 以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，发行人最近三个会计年度净利润为正数且累计超过 3,000 万元；

② 最近三个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过 5,000 万元；最近三个会计年度营业收入累计超过 3 亿元；

③ 发行前股本总额不少于 3,000 万元；

④ 截至 2008 年 6 月 30 日，无形资产(扣除土地使用权)占净资产的比例不高于 20%；

⑤ 截至 2008 年 6 月 30 日，不存在未弥补的亏损。

(7) 依据发行人及其控股子公司注册所在地税务主管部门出具的证明文件、安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人的确

认并经本所律师核查，发行人最近三年及一期依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《管理办法》第三十四条的规定。

(8) 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人的确认，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《管理办法》第三十五条的规定。

(9) 依据发行人、本次发行上市的相关中介机构的确认并经本所律师核查，发行人本次发行上市的申报文件中不存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；不存在滥用会计政策或者会计估计；不存在操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证等情形，符合《管理办法》第三十六条的规定。

(10) 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形，符合《管理办法》第三十七条的规定：

- ① 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；
- ② 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；
- ③ 发行人最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；
- ④ 发行人最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；
- ⑤ 发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；
- ⑥ 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

## 5、募集资金运用

发行人本次发行股票所募集资金将按顺序投入下列项目：①苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目；②中新科技城标准厂房(D2-10)项目；③中新科技城30号地块项目；④中新科技城29号地块项目。如本法律意见书“十八、发行人募集资金的运用”所述，发行人募集资金运用符合《首发管理办法》第三十八条至第

四十三条的规定。

#### 四、发行人的设立

(一) 发行人系由中新有限公司变更设立而来，经本所律师核查，中新有限公司的设立及其历次股权变动已履行了必要的法律程序并取得有权政府部门的批准，合法、合规、真实、有效。

(二) 经本所律师核查，中新有限公司变更设立为股份有限公司的程序、资格、条件、方式等符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并已得到有权部门的批准。

(三) 在中新有限公司变更设立为股份有限公司的过程中，园区股份、新方财团、港华投资、新工集团、苏州高新于 2008 年 2 月 26 日签订了《中新苏州工业园区开发股份有限公司发起人协议》。经本所律师核查，该协议符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会引致发行人设立行为存在潜在纠纷。

(四) 经本所律师核查，中新有限公司变更设立为股份有限公司过程中有关资产评估和验资事项已履行了必要程序，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

(五) 经本所律师核查，发行人创立大会暨第一次股东大会的程序及所议事项符合法律、法规和规范性文件的规定。

#### 五、发行人的独立性

(一) 发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，符合《首发管理办法》第十四条的规定。

(二) 发行人的资产独立完整，符合《首发管理办法》第十五条的规定。

(三) 发行人的人员独立，符合《首发管理办法》第十六条的规定。

(四) 发行人的财务独立，符合《首发管理办法》第十七条的规定。

(五) 发行人的机构独立，符合《首发管理办法》第十八条的规定。

(六) 发行人业务独立，符合《首发管理办法》第十九条的规定。

(七) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷，符合《首发管理办法》第二十条的规定。

## 六、发起人、股东和实际控制人

(一) 发行人的发起人为园区股份、新方财团、港华投资、新工集团、苏州高新。经本所律师核查，园区股份、港华投资、苏州高新均是依法存续的境内企业法人，具有有关法律、法规和规范性文件规定的担任发行人发起人的资格；根据经新加坡共和国法律学会公证并经中国驻新加坡大使馆认证的关于新方财团、新工集团的主体资格文件和新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”于2008年8月8日出具的关于新方财团、新工集团的法律意见书并经本所律师核查，新方财团、新工集团均是依法存续的新加坡企业，其成为发行人的发起人不违反新加坡法律和新方财团、新工集团各自公司章程的规定。

(二) 经本所律师核查，发行人的发起人或股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

(三) 经本所律师核查，发起人已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍。

(四) 经本所律师核查，发行人的发起人不存在将其全资附属企业或其他企业先注销再以其资产折价入股的情形，也不存在以其在其他企业中的权益折价入股的情形。

(五) 发行人是由中新有限公司按原账面净资产值折股变更设立，发行人设立后依法承继中新有限公司的资产，不存在法律障碍或风险。

(六) 发行人的实际控制人为园区国控(国资办)，经本所律师核查，发行人最近三年及一期内的实际控制人没有发生变更。

## 七、发行人的股本及演变

(一) 发行人设立时的股权设置及股本结构如下表所示，经本所律师核查，

发行人设立时的股权设置及股本结构合法有效，产权界定和确认不存在纠纷及风险。

序号	股东名称	持股数(万股)	股权比例	股份性质
1	园区股份	70,148	52%	国有股
2	新方财团	37,772	28%	外资股
3	港华投资	13,490	10%	外资股
4	苏州高新	6,745	5%	国有股
5	新工集团	6,745	5%	外资股
合计		134,900	100%	

(二) 发行人自 2008 年 6 月 30 日设立至今的股权结构未发生变动。

(三) 依据江苏省工商局出具的证明文件、发行人的确认并经本所律师核查，发行人各发起人所持有的发行人股份不存在质押。

## 八、发行人的业务

(一) 经本所律师核查，发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规、规范性文件的规定。

(二) 发行人经对外经济贸易合作部“[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，在新加坡设立了分公司，主要从事招商、提供会计和技术支持服务。根据新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”于 2008 年 8 月 8 日出具的关于发行人新加坡分公司的法律意见书，发行人新加坡分公司的经营合法、合规、真实、有效。

(三) 经本所律师核查，发行人经营范围的历次变更已取得有权政府主管部门的批准、核准；发行人最近三年及一期内的主营业务未发生变化。

(四) 发行人的主营业务为土地一级开发、房地产开发、市政公用事业及多元化服务。依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》，发行人最近三年及一期的主营业务突出。

(五) 经核查发行人现时持有的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》、

《企业法人营业执照》、发行人《公司章程》、发行人现时存在重大债权债务、发行人尚未了结的重大诉讼、仲裁等资料并依据发行人的确认，发行人不存在持续经营的法律障碍。

## 九、关联交易及同业竞争

(一) 根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号—关联方披露》的规定，发行人的关联方包括：

1、 控股股东园区股份和持有发行人 5%以上股份的其他股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团。

2、 控股股东园区股份控制的其他企业。

3、 实际控制人园区国控(国资办)，以及园区国控(国资办)现时控制的其他企业及其最近三年及一期曾经控制过、但现时已不再控制的其他企业。

4、 发行人的控股子公司、合营企业、联营企业，以及发行人控股子公司控制的企业及其合营企业、联营企业。

5、 发行人董事、监事和高级管理人员。

6、 其他关联方，包括发行人的董事、监事和高级管理人员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业，以及与发行人的董事、监事和高级管理人员关系密切的家庭成员及其控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

(二) 依据“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人提供的相关资料并经本所律师核查，发行人最近三年及一期存在的经常性关联交易主要是发行人及其控股子公司与未纳入合并报表的参股公司之间发生的提供服务和接受服务的收入和支出；偶发性的关联交易主要是与关联方之间的资金往来、资产购买与转让等。

(三) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人最近三年及一期的关联交易没有以明显不合理的条款及条件限制发行人(包括其前身中新有限公司)的权利或加重发行人(包括其前身中新有限公司)的义务或责任；关联交易价格公允，不存在损害发行人(包括其前身中新有限公司)及其他股东合法权益的情况；

发行人现任独立董事、董事会及股东大会已对发行人最近三年及一期的关联交易的公允、合理、有效性予以确认，发行人不存在通过关联交易操纵利润的情况。

(四) 经本所律师核查，发行人《公司章程》、股东大会议事规则、董事会议事规则、《关联交易决策制度》、《公司章程(草案)》等制度已明确了关联交易公允决策程序。此外，发行人控股股东园区股份及实际控制人园区国控(国资办)已就规范将来可能与发行人发生的关联交易作出相应承诺，有关承诺合法有效。

#### (五) 同业竞争

1、 经本所律师核查，园区股份控制的证券置业和园区国控(国资办)控制的园区教授的经营范围内包含了房地产业务。具体情况如下：

(1) 园区股份控制的证券置业的经营范围为自建证券营业用房及设施的出租、管理、实业投资、投资咨询及服务、国内贸易(国家专控商品除外)。经本所律师核查，证券置业拥有一处经营性房产用于出租，该房产位于苏州中新路，建筑面积约为 4200 平方米，出租给中信证券苏州中新路营业部使用。依据园区股份的确认并经本所律师核查，由于前述房产仅用于出租给证券公司营业部使用，并且证券置业本身没有房地产开发资质，因此，证券置业出租前述房产的行为与发行人不构成同业竞争。

(2) 本所律师核查了园区国控(国资办)控制的其他企业与发行人及其控股子公司同业竞争的情况，经本所律师核查，园区国控(国资办)控制的园区教授的经营范围内包含房地产开发经营业务，除此之外，园区国控(国资办)控制的其他企业未从事与发行人及其控股子公司相同或类似的构成竞争或可能构成竞争的业务。依据园区教授的说明经本所律师核查，园区教授实际从事的房地产开发经营业务是于苏州工业园区独墅湖高教区中的教育类房产，具体包括教学楼、宿舍楼等。鉴于园区教授从事的房地产开发经营业务的区域、客户对象等均是特定的，因此与发行人及其控股子公司不构成同业竞争。为了避免与发行人及其控股子公司可能产生的同业竞争，园区教授已出具承诺函承诺在园区国控(国资办)作为发行人的实际控制人期间，园区教授的房地产开发经营业务将仅限于苏州工业园区独墅湖高教区中的教育类房产，不会直接或间接从事与发行人及其所控制的企业相同、相似或构成实质竞争的业务。

2、 经本所律师核查，园区股份、园区国控(国资办)已承诺采取有效措施避



免同业竞争，该等承诺符合有关法律、法规、规范性文件的规定，合法有效。

(六) 经查阅《招股说明书(申报稿)》、安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》并依据发行人的确认，发行人已在本次发行上市的申请文件中充分披露了同业竞争情况和自 2005 年 1 月 1 日起至 2008 年 6 月 30 日期间发生的重大关联交易情况，不存在重大遗漏或重大隐瞒。

## 十、发行人的主要财产

### (一) 发行人及其控股子公司拥有的房产

#### 1、拥有完备权属证书的房产

经本所律师核查，发行人及其控股子公司通过自建或购买等合法方式取得合计约 1,455,075 平方米房产的所有权，并已取得完备的权属证书，该等房产不存在产权纠纷或潜在纠纷；发行人及其控股子公司拥有的部分房产存在抵押、部分房产的转让对象被限定为仅可以转让给苏州工业园区内的企业，上述抵押、权利限制是对发行人及其控股子公司就有关房产的处分权的限制，并不影响发行人及其控股子公司对该等房产享有的占有、使用及收益权。

#### 2、尚未取得完备权属证书的房产

(1) 根据苏州工业园区规划和经济发展的需要，中新置地经园区管委会批准建设了建筑面积合计约 36225.16 平方米的左岸商业街一、二期临时商业街项目，该等项目的账面值合计为 59,799,243.1 元，现用于对外出租。经本所律师核查，中新置地已就上述项目的用地与园区国土局签订了有效期为 10 年的国有土地使用权租赁合同，并办理了上述项目的规划、施工等建设及竣工验收手续。依据园区管委会出具的说明文件，由于上述项目的用地是中新置地通过与园区国土局签订国有土地使用权租赁合同的方式取得，土地租赁期限为 10 年，因此，园区国土局未办理上述项目的土地及房产的权属证书；但园区管委会确认：在上述项目的国有土地使用权租赁合同有效期内，园区管委会及其下属的园区国土局、园区规划局等职能部门没有改变上述租赁土地的现有用途、规划及/或收回租赁土地及/或拆除上述房产的计划或安排；并且，如果因政策变化或社会公共利益需要提前收回上述租赁土地时，其将根据土地及房产的使用年限等实际情况给予中新置地必要及合理的补偿。据上，本所律师认为，左岸商业街一、二期临时商

业街项目系中新置地在合法取得的国有土地之上经批准建设的合法建筑物，中新置地有权在上述国有土地使用权租赁合同的有效期限内依法对外出租该等建筑物。

(2) 2006年11月16日，和乔物业作为买方与园区置业签订《房屋预订协议》，和乔物业以1,700万元的价格预购苏州工业园区大湖城邦花园125、126、127、128、303、305、306、307、308、309室，建筑面积合计2601.51平方米的房产。和乔物业现已支付完毕上述购房款，依据和乔物业和园区置业提供的说明，和乔物业购买的上述房产系园区置业开发的城邦花园项目的配套商业用房，由于城邦花园项目尚未全部竣工，因此，和乔物业购买的商业用房尚需待城邦花园项目全部竣工验收后方可办理相应的权属证书。

(3) 中新置地拥有苏虹工业坊二期厂房临时建筑，建筑面积为4166.45平方米，账面值为5,279,004.52元，该临时建筑现用于对外出租。2008年9月12日，中新置地与建屋集团签订《资产转让协议》，中新置地將上述临时建筑以600万元的价格转让给建屋集团。截至2008年9月25日，相关资产的交接手续尚未办理完毕。

(4) 华园建设拥有星湖街公交首末站、苏虹东路青秋浦公交停车场地、苏盛路青秋街公交停车场地三处临时建筑，建筑面积合计2847平方米，账面值合计为5,837,934.14元，上述临时建筑现用于对外出租。依据发行人提供的资料，上述建筑系园区管委会批准建设的用于公共交通车站的临时建筑，园区管委会已决定收回该等临时建筑，截至2008年9月25日，相关法律手续正在办理之中。

## (二) 发行人及其控股子公司拥有的土地使用权

经本所律师核查，发行人及其控股子公司通过出让方式合计取得约5,990,484平方米国有土地使用权，并已取得相应的权属证书，该等土地使用权不存在产权纠纷或潜在纠纷。发行人及其控股子公司现时拥有的部分土地使用权(连同其上的房产)存在抵押、部分土地使用权的转让对象被限定为仅可以转让给苏州工业园区内的企业，上述抵押、权利限制仅是对发行人及其控股子公司就有关土地使用权的处分权的限制，并不影响发行人及其控股子公司对该等房产享有的占有、使用及收益权。

## (三) 发行人租赁房产、土地使用权的情况

## 1、 发行人及其控股子公司承租房产、土地使用权的情况

(1) 发行人新加坡分公司与 Aarington Holding Pte Ltd 于 2007 年 7 月 10 日签订一份办公室租赁合同，月租金为 24,360.2 新元(不包括新加坡消费税)，租赁期限自 2007 年 7 月 15 日至 2009 年 7 月 14 日，如租赁期满发行人新加坡分公司可要求续租一年。根据新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”于 2008 年 8 月 8 日出具的法律意见书，发行人新加坡分公司在上述租赁合同下的义务是合法、有效及有约束力的。

(2) 2006 年 1 月，中新置地与置业公司签订《置业广场租赁合同》，中新置地向置业公司承租座落于苏州工业园区旺墩路 158 号六楼、建筑面积为 2,801.49 平方米的房产，合同约定的租赁期限自 2006 年 1 月 1 日起至 2008 年 12 月 30 日止，每月每平方米建筑面积租金为 45 元。经本所律师核查，置业公司尚未取得上述租赁房产的权属证书，且上述租赁合同未办理登记备案手续，因此上述租赁行为不符合《城市房地产管理法》、《城市房屋租赁管理办法》等法律、法规、规范性文件的规定。依据置业公司提供的相关资料并经本所律师核查，上述租赁房产系置业公司的自有房产，置业公司正在办理该房产的权属证书，同时，根据相关法律的规定，房产租赁未办理登记备案手续并不影响租赁合同本身的法律效力，因此，截至 2008 年 9 月 25 日，上述租赁房产的出租方未取得权属证书及租赁合同未办理登记备案的情形并不影响中新置地对该租赁房产的使用产生实质性影响。

(3) 中新置地现时向园区国土局租赁两处国有土地使用权，租赁面积合计为 37,455.53 平方米，上述租赁土地使用权用于左岸商业街一、二期临时商业街项目。经本所律师核查，上述国有土地使用权租赁合同不违反有关法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

## 2、 发行人及其控股子公司对外出租房产的情况

依据发行人提供的资料，发行人及其控股子公司现时合计对外出租约 1,395,875.5 平方米的房产。经本所律师核查，发行人及其控股子公司目前未能就对外出租的部分房产办理租赁合同登记备案手续，根据《城市房地产管理法》等法律、法规、规范性文件的相关规定，房产租赁未办理登记备案手续并不影响租赁合同本身的法律效力，但出租方存在被政府主管部门责令补办相关登记备案手

续及/或处以罚款处罚的法律风险。依据发行人的说明并经本所律师核查，发行人及其控股子公司尚未办理租赁合同登记备案手续的出租房产占其全部对外出租房产的比例较小，该部分出租房产未能办理租赁合同登记备案手续的原因主要在于发行人及其控股子公司在办理相关手续时需要向有关部门提供承租方的相关资料(例如承租方法定代表人授权委托书等资料)，但由于承租方未能及时配合等原因，发行人及其控股子公司无法及时办理有关手续，就此问题，发行人已承诺尽快完善相应的房产租赁手续。据上，发行人及其控股子公司部分对外出租房产尚未办理租赁合同登记备案手续的情形不会对发行人及其控股子公司的生产经营产生重大不利影响，不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

#### (四) 发行人及其控股子公司拥有的其他无形资产

发行人及其控股子公司现时拥有的无形资产包括著作权、商标专用权等，经本所律师核查，发行人及其控股子公司拥有的上述无形资产不存在产权纠纷或潜在纠纷，发行人及其控股子公司对该等无形资产的所有权或使用权的行使不存在限制。此外，发行人目前正在申请注册多项注册商标，相关手续正在办理之中。

#### (五) 发行人拥有的主要生产经营设备

依据发行人提供的资料并经本所律师核查，发行人的主要生产经营设备为机器设备、运输工具和办公设备，该等生产经营设备系由发行人通过购买等合法方式取得，不存在权属纠纷或潜在纠纷，不存在担保或其他权利限制情形。

### 十一、发行人的重大债权债务

(一) 经本所律师核查，发行人的重大合同未违反有关法律、行政法规的强制性、禁止性规定，不存在潜在的法律风险；发行人部分重大合同系由其前身中新有限公司作为一方主体签订，发行人成立后已依法承继中新有限公司的债权债务，发行人继续履行该等重大合同不存在法律障碍。依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在已履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

(二) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人现时不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

(三) 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发

行人的确认并经本所律师核查，发行人及其控股子公司现时与控股股东、实际控制人之间不存在重大债权债务关系及相互提供担保的情况，发行人及其控股子公司与其合营企业、联营企业之间的重大债权债务关系及相互担保未违反有关法律、行政法规的强制性或禁止性规定，合法有效。

(四) 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人金额较大的其他应收、应付款是因正常的生产经营活动发生，合法有效。

## 十二、发行人重大资产变化及收购兼并

(一) 经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期发生的重大资产变化和收购兼并行为已履行了相关法律程序，该等行为没有导致发行人的管理层、实际控制人发生变更，没有对发行人的主营业务及经营业绩产生重大不利影响。

(二) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人及其控制的企业不存在拟进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

## 十三、发行人章程的制定与修改

经本所律师核查，发行人《公司章程》的制定及修改已履行法定程序，发行人《公司章程(草案)》是按照有关制定上市公司章程的规定起草，发行人《公司章程》及《公司章程(草案)》的内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

## 十四、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

(一) 经本所律师核查，发行人已按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律、法规、规范性文件及发行人章程的规定，建立了股东大会、董事会、监事会等健全的组织机构。

(二) 经本所律师核查，发行人具有健全的股东大会、董事会、监事会议事规则，该等议事规则符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

(三) 经本所律师核查, 发行人历次股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。发行人前身中新有限公司为中外合资经营企业, 其自 2005 年 1 月 1 日起至变更设立为股份有限公司期间董事会会议的召开程序、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

(四) 经本所律师核查, 发行人股东大会、董事会历次授权或重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

## 十五、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

(一) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查, 截至 2008 年 9 月 25 日, 发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合有关法律、法规和规范性文件以及发行人《公司章程》的规定。

(二) 经本所律师核查, 发行人最近三年及一期内董事、监事、高级管理人员的变化已履行了必要的法律程序。

依据发行人的说明并经本所律师核查, 发行人最近三年及一期内董事、监事、高级管理人员发生变化的主要原因包括: (1)因公司具体情况的变化而相应调整董事、高级管理人员; (2)为规范公务员兼职情况而相应的调整董事、高级管理人员; (3)发行人变更设立为外商投资股份有限公司后, 根据《公司法》等有关法律、法规和中国证监会的有关规定, 设置了监事会、3 名独立董事和 1 名董事会秘书。

本所律师认为: (1)发行人最近三年及一期内董事、高级管理人员的变化的主要目的是为了规范有关董事、高级管理人员的任职, 该等变化有助于优化发行人的治理结构, 提升其治理水平; (2)发行人最近三年及一期内董事、高级管理人员的变化在一定程度上遵循了稳定性、持续性原则, 该等变化没有对发行人的决策、管理、生产经营的持续性和稳定性产生重大不利影响, 没有导致发行人主营业务及业务发展目标的变更。据此, 发行人最近三年及一期内董事、高级管理人员的变化符合《首发管理办法》第十二条的规定, 不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

(三) 发行人创立大会暨第一次股东大会选举吴敬琏、白重恩、文传甫为独立董事, 经本所律师核查, 发行人现任独立董事的人数、任职资格等符合有关

法律、法规和规范性文件的规定，发行人《公司章程》、董事会议事规则等文件中关于独立董事职权范围的规定符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

## 十六、发行人的税务

(一) 经本所律师核查，发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合法律、法规和规范性文件的要求。发行人享受的税收优惠政策、财政补贴等政策具有相应的依据，合法、合规、真实、有效。

(二) 依据发行人及其控股子公司的税务主管部门出具的证明文件、安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》，“安永大华业字[2008]第 642-3 号”《主要税种纳税情况的专项说明》、发行人的确认并经本所律师核查，除下文所述税务行政处罚涉及的事项外，发行人及其控股子公司最近三年及一期内已依法纳税。

### 1、景观公司税务处罚

苏州工业园区地方税务局于 2006 年 3 月 9 日以“(2006)园区地税稽罚字第 0010 号”《税务行政处罚决定书》，对景观公司在 2005 年 1 月 1 日之前①因未按规定代扣代缴个人所得税 31,447.17 元的行为处以 15,723.59 元的罚款；②因未按规定申报缴纳房产税 5601.55 元的行为处以 2800.78 元的罚款；③因未按规定申报缴纳城镇土地使用税 5000 元的行为处以 2500 元的罚款；④因未按规定申报缴纳印花税 34,789.5 元的行为处以 104,368.5 元的罚款；⑤因上述行为少申报缴纳企业所得税 68,126.92 元处以 34,063.46 元罚款。

2008 年 7 月 23 日，苏州工业园区地方税务局第二税务分局出具《证明》，确认景观公司在受到上述行政处罚后，已及时补缴相应税款、支付了相应的滞纳金、罚款，并确认除上述行为外，景观公司自 2005 年 1 月 1 日起至 2008 年 7 月 23 日“依法按期申报并足额缴纳各项税金，未发现因偷税、漏税等违法行为而受到我局行政处罚的情形”。

据上所述，本所律师认为：上述税务行政处罚是针对景观公司最近三年及一期之前的违法行为做出，景观公司在受到处罚后，已通过及时补缴、滞纳金、罚款等行为消除了可能产生的危害后果，上述罚款数额没有对发行人当期的经营成果和财务状况产生重大不利影响，并且，发行人控股子公司中新公用和园区热电

已将其持有的景观公司 100%股权转让给发行人及其控制的企业之外的第三方，因此，景观公司受到的上述税务行政处罚不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

## 2、园区热电税务处罚

苏州工业园区地方税务局于 2005 年以“(2005)园区地税稽罚字第 0066 号”《税务行政处罚决定书》，对园区热电在 2004 年因未按规定申报缴纳印花税合计 2401.02 元的行为处以 7203.06 元的罚款。

2008 年 7 月 23 日，苏州工业园区地方税务局第二税务分局出具《证明》，确认园区热电在受到上述行政处罚后，已及时补缴相应税款、支付了相应的滞纳金、罚款，并确认除上述行为外，园区热电自 2005 年 1 月 1 日起至 2008 年 7 月 23 日“依法按期申报并足额缴纳各项税金，未发现因偷税、漏税等违法行为而受到我局行政处罚的情形”。

据上所述，本所律师认为：上述税务行政处罚是针对园区热电最近三年及一期之前的违法行为做出，园区热电在受到处罚后，已通过及时补缴、滞纳金、罚款等行为消除了可能产生的危害后果，上述罚款数额没有对发行人当期的经营成果和财务状况产生重大不利影响，因此，园区热电受到的上述税务行政处罚不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

## 3、其他税务处罚

经本所律师核查，中新置地在 2006 年因逾期申报纳税被苏州工业园区国家税务局处以 100 元的罚款，中新置地已按期缴纳上述罚款并按要求申报纳税；国际学校 2007 年因遗失发票及未按规定保管发票被苏州工业园区地方税务局第二税务分局合计处以 2000 元的罚款，国际学校已按期缴纳上述罚款。据上，鉴于中新置地、国际学校已按要求及时补缴了罚款，上述罚款数额没有对发行人当期的经营成果和财务状况产生重大不利影响，因此，上述税务行政处罚不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

## 十七、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准

(一) 依据发行人的确认、园区环保局出具的证明文件并经本所律师核查，



发行人及其控股子公司最近三年及一期的生产经营活动和发行人募集资金拟投资项目符合有关环境保护的要求，不存在违反有关环境保护的法律、法规而受到行政处罚的情形。

(二) 依据发行人的确认、相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期的生产经营活动符合有关产品质量和技术监督的要求，不存在违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

## 十八、发行人募集资金的运用

(一) 经本所律师核查，发行人募集资金有明确的使用方向，且全部用于主营业务，符合《首发管理办法》第三十八条的规定。

(二) 依据经发行人第一届董事会第三次会议和发行人 2008 年第三次临时股东大会审议通过的发行人募集资金拟投资项目的可行性研究报告、发行人的确认并经本所律师核查，发行人董事会已对募集资金投资项目的可行性进行认真分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，能够有效防范投资风险，提高募集资金使用效益，并且，发行人募集资金数额和拟投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，符合《首发管理办法》第三十九条、第四十一条的规定。

(三) 经本所律师核查，发行人募集资金拟投资项目符合国家产业政策，发行人已就拟投资项目履行了必要的法律程序，并取得有权政府主管部门的批准、核准、备案，发行人募集资金拟投资项目符合环境保护、土地管理等方面的法律、法规和规章的规定，符合《首发管理办法》第四十条的规定。

(四) 发行人募集资金拟投资项目中的苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目和中新科技城标准厂房(D2-10)项目由发行人实施；中新科技城 29 号、30 号地块项目由发行人控股子公司中新置地实施，发行人已与区地产公司、中新置地签订《委托贷款意向书》，发行人、园区地产公司拟按持股比例以同等条件向中新置地提供委托贷款。经本所律师核查，发行人募集资金拟投资项目实施后不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响，符合《首发管理办法》第四十二条的规定。

(五) 发行人 2008 年第三次临时股东大会已审议通过《中新苏州工业园区开发股份有限公司募集资金管理办法》，建立了募集资金专项存储制度，发行人的募集资金将存放于董事会决定的专项账户，符合《首发管理办法》第四十三条的规定。

## 十九、发行人业务发展目标

经本所律师核查，《招股说明书(申报稿)》描述的发行人业务发展目标是结合现有主营业务制定，符合国家法律、法规和规范性文件的规定，不存在潜在的法律风险。

## 二十、诉讼、仲裁或行政处罚

(一) 依据安永大华出具的“安永大华业字[2008]第 642 号”《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，除本法律意见书“十六、发行人的税务”所述的税务行政处罚外，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的、可能对发行人的财务状况、经营成果产生重大影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(二) 依据发行人董事长、总裁的确认，其不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

(三) 依据持有发行人 5%以上主要股东的确认，其不存在可能导致其持有的发行人股权发生变更及/或者可能影响发行人本次发行上市的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 二十一、发行人招股说明书法律风险的评价

本所律师参与了《招股说明书(申报稿)》中法律专业事项的讨论，审阅了《招股说明书(申报稿)》全文，特别是其中引用本所律师出具的法律意见书和律师工作报告的相关内容。依据发行人董事及本次发行上市相关中介机构出具的确认文件并经本所律师核查，《招股说明书(申报稿)》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

## 二十二、律师认为需要说明的其他问题

## (一) 发行人及其控股子公司的在建、拟建房地产开发项目

本所律师核查了发行人及其控股子公司的在建、拟建房地产开发项目。依据发行人提供的资料并经本所律师核查，截至 2008 年 9 月 25 日，发行人及其控股子公司的在建、拟建房地产开发项目已根据项目进度办理了必要的开发手续。

## (二) 关于中新科技城项目工业用地出让、转让模式

中新科技城项目位于苏州工业园北部，规划面积 399.01 公顷，项目已于 2006 年动工。根据发行人与园区管委会于 2006 年 4 月 6 日签订的《关于中新科技城项目合作开发协议》，园区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、补偿等工作，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。

就中新科技城城内规划的工业用地，自 2006 年底起实现可供出让或转让，其中，自 2008 年起，发行人开发完成的工业用地由苏州工业园区土地储备中心收储并根据国家有关规定出让，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。自 2006 年底至 2007 年 12 月 31 日期间，发行人开发完成的工业用地的出让、转让模式为：发行人与园区国土局签订工业用地出让合同并根据合同规定缴纳相应的土地出让金，但在前述出让合同签订及合同约定的出让金缴纳完毕后，苏州市人民政府并不向发行人核发相应的土地使用权证；鉴于发行人享有及承担代理园区管委会对外招商的权利及义务，因此，发行人在对外招商过程中，如有第三方投资商决定购买上述出让合同项下的工业用地使用权，则其直接与发行人签订关于该工业用地土地使用权的转让合同，在该第三方投资商根据前述转让合同向发行人支付相应的款项后，再由苏州市人民政府直接向第三方投资商核发上述工业用地转让合同项下土地的国有土地使用证。

依据发行人的说明，2006 年底至 2007 年 12 月 31 日期间，苏州市人民政府、园区管委会、园区国土局、发行人及第三方投资商就中新科技城内工业用地采取上述出让、转让模式主要是为了便于苏州工业园区对外招商的需要，因此简化了相关法律手续。本所律师认为，按照上述简化的模式进行工业用地的出让、转让不符合国家有关法律、法规的要求，存在瑕疵。

经本所律师核查，发行人已根据与园区国土局签订的工业用地出让合同的约定支付了相应的土地使用权出让金，发行人其后与第三方投资商签订的工业用地

转让合同所收取的土地使用权转让款并未明显高于发行人向国家缴纳的土地使用权出让金，因此，发行人不存在通过上述工业用地出让、转让模式谋取不当利益或损害第三方合法权益的情形。鉴于上述工业用地出让、转让模式已得到苏州市人民政府、园区管委会、园区国土局等政府主管部门的认可，并且自 2008 年起，上述工业用地出让、转让模式已调整为发行人所开发完毕的中新科技城工业用地由苏州工业园区土地储备中心收储并根据国家有关规定出让的模式。因此，自 2006 年底至 2007 年 12 月 31 日期间中新科技城内工业用地的出让、转让模式虽存在瑕疵，但不构成发行人本次发行上市的实质性障碍。

### 二十三、 结论性意见

基于以上所述，本所律师认为：

(一) 除尚需取得中国证监会和拟上市证券交易所的核准之外，发行人符合《证券法》、《首发管理办法》等有关法律、法规和规范性文件关于首次公开发行人民币普通股(A 股)并上市的实质性条件。

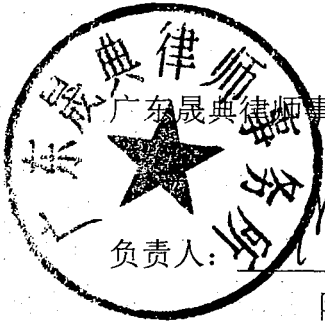
(二) 发行人不存在重大违法违规行为。

(三) 《招股说明书(申报稿)》及其摘要引用本所出具的关于发行人本次发行上市的法律意见书和律师工作报告的内容适当。

本法律意见书正本一式五份，经本所及签字律师签署后生效。

(下接本法律意见书签署页)

(本页无正文，为广东晟典律师事务所《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的法律意见书》签署页)

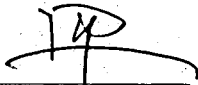


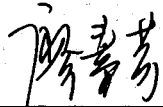
广东晟典律师事务所

负责人:

陈治民

经办律师:

  
罗元

  
廖素芳

2017年9月22日

## 广东晟典律师事务所

### 关于

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的

### 补充法律意见书（一）

二零一七年九月



全国优秀律师事务所

地址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 17 楼

电话：86-755-83663333 传真：86-755-82075055

网址：<http://www.shengdian.com.cn>

## 释 义

在本补充法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

发行人	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司，曾用名为中新苏州工业园区开发股份有限公司
中新有限公司	指	中新苏州工业园区开发有限公司，系发行人的前身
本次发行上市	指	发行人首次公开发行人民币普通股(A股)并上市
本所	指	广东晟典律师事务所
本所律师	指	受本所指派参与发行人本次发行上市的律师
《证券法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国公司法》
《首发管理办法》	指	由中国证监会发布并自2006年5月18日起施行的《首次公开发行股票并上市管理办法》
《证券期货法律适用意见第1号》	指	中国证监会发布的“证监法律字[2007]15号”《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条“实际控制人没有发生变更”的理解和适用——证券期货法律适用意见第1号》
《第12号编报规则》	指	由中国证监会发布并自2001年3月1日起施行的《公开发行证券公司信息披露的编报规则第12号—公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
《城市房地产管理法》	指	由中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过并自1995年1月1日起施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》
《城市房地产管理法(2007修订)》	指	由中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过、根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正、并自2007年8月30日起施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》
《出让和转让暂行	指	国务院于1990年5月19日发布并自发布之日起施行的

条例》		《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
国发3号文	指	国务院于2008年1月3日发布的国发[2008]3号《国务院关于促进节约集约用地的通知》
国土资源部11号令	指	由国土资源部于2002年5月9日发布并自2002年7月1日起施行的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》
国土资源部21号令	指	由国土资源部于2003年6月11日发布并自2003年8月1日起施行的《协议出让国有土地使用权规定》
国土资源部39号令	指	由国土资源部于2007年9月28日发布并自2007年11月1日起施行的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》
苏府[2007]86号文	指	由苏州市人民政府于2007年4月30日发布并自发布之日起实施的《苏州市人民政府关于全面实行工业用地招标拍卖挂牌出让工作的意见》
中国、国家	指	中华人民共和国，仅为本补充法律意见书之目的，未包括中国香港、澳门特别行政区和台湾地区
国务院	指	中华人民共和国国务院
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
园区国土局	指	苏州工业园区国土房产局
报告期、最近三年	指	2006年1月1日至2008年12月31日
安永华明	指	安永华明会计师事务所
《反馈意见》	指	中国证监会于2009年1月6日出具的《中新苏州工业园区开发股份有限公司首发申请文件反馈意见》
《法律意见书》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的法律意见书》
《律师工作报告》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的律师工作报告》
《招股说明书(申报稿)》	指	发行人于本补充法律意见书首次出具时(2009年2月24日)编制的《中新苏州工业园区开发股份有限公司首次公开发行股票招股说明书(申报稿)》
《审计报告》	指	安永华明于2009年1月29日出具的安永华明(2009)审字



		第60468799_B01号《审计报告》
《内部控制审核报告》	指	安永华明于2009年1月29日出具的安永华明(2009)专字第60468799_B01号《内部控制审核报告》
园区国控(国资办)	指	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)，系发行人的实际控制人
园区国控	指	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司
园区国资办	指	苏州工业园区国有资产监督管理办公室
苏州财团	指	苏州工业园区经济发展有限公司
园区股份	指	苏州工业园区股份有限公司，系发行人的发起人及控股股东
新方财团	指	SINGAPORE-SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD，其中文译名为“新加坡-苏州园区开发财团”，系发行人的发起人
港华投资	指	港华投资有限公司，系发行人的发起人
新工集团	指	CPG CORPORATION PTE LTD，其中文译名为“新工集团私人有限公司”，系发行人的发起人
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司，系发行人的发起人
中新置地	指	中新苏州工业园区置地有限公司，系发行人的控股子公司
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，系发行人的控股子公司
中新厂房	指	苏州工业园区中新厂房开发有限公司，系发行人的控股子公司
中新教服	指	中新苏州工业园区国际教育服务有限公司，系发行人的控股子公司
中新豪生	指	苏州工业园区中新豪生酒店管理有限公司，系发行人的控股子公司
中新宿迁	指	中新苏州工业园区(宿迁)开发有限公司，系发行人的全资子公司
国际学校	指	苏州新加坡国际学校，系一家由发行人举办的外籍人员子女学校
中新和顺	指	苏州中新和顺商业投资有限公司，系中新置地的全资子公司
和乔物业	指	苏州和乔物业服务有限公司，系中新置地的控股子公司

张家港置地	指	张家港中新置地置业有限公司，系中新置地的控股子公司
园区热电	指	苏州工业园区热电有限公司，系中新公用的控股子公司
市政工程	指	苏州工业园区市政公用工程建设有限公司，系中新公用的控股子公司
华园建设	指	苏州工业园区华园建设发展有限公司，系中新公用的控股子公司
华园地产	指	苏州工业园区华园房地产开发有限公司，系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，系华园地产的控股子公司
华园恒升	指	苏州工业园区华园恒升置业有限公司，系华园地产的控股子公司
清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司，系中新公用的参股子公司
蓝天燃气	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司，系中新公用的参股子公司
和信地产	指	苏州和信房地产开发有限公司，系中新置地的参股子公司
高尔夫公司	指	中新苏州工业园区高尔夫有限公司，系园区国控的控股子公司
园区地产公司	指	苏州工业园区地产经营管理公司，系园区管委会直属的国有企业
园区置业	指	中新苏州工业园区置业有限公司，系园区地产公司的控股子公司
建屋集团	指	苏州工业园区建屋发展集团有限公司，系园区地产公司的控股子公司

**广东晟典律师事务所**  
**关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**  
**首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的**  
**补充法律意见书(一)**

**致：中新苏州工业园区开发股份有限公司**

本所作为发行人本次发行上市的专项法律顾问，已根据《证券法》、《公司法》、《首发管理办法》、《第12号编报规则》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，就发行人本次发行上市事宜出具了《法律意见书》和《律师工作报告》。

根据中国证监会出具的《反馈意见》的要求，并根据安永华明对发行人及其子公司最近三年财务报表的审计情况，以及自发行人申报本次发行上市申请（2008年9月25日）起至2009年2月24日止发行人与本次发行上市有关事宜的变化情况，本所律师特出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对《法律意见书》和《律师工作报告》相应内容的补充和更新，并与其共同构成本所关于发行人本次发行上市的完整法律意见，本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。

基于以上所述，本所律师根据《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现出具本补充法律意见书如下：

**第一部分 关于《反馈意见》相关问题的回复**

**一、关于园区国资办将苏州财团持有的园区股份 28.31%股权全部划拨给园区国控是否符合“证券期货法律适用意见[2007]第1号”的相关规定(《反馈意见》第4条)**

发行人的实际控制人为园区国控(国资办)，截至2005年1月1日，发行人与实际控制人之间的产权和控制关系为：园区国控持有苏州财团83.91%股权，苏州财团持有园区股份28.31%股权，园区股份持有发行人52%股权。2005年11月29日，

园区国控受让苏州财团其余股东合计持有的苏州财团 16.09% 股权，苏州财团成为园区国控的全资子公司。2006 年 5 月 8 日，园区国资办下发《股权划拨通知书》，将苏州财团持有的园区股份的全部股权划拨给园区国控，至此，发行人与实际控制人之间的产权和控制关系为：园区国控持有园区股份 28.31% 股权，园区股份持有发行人 52% 股权，上述产权和控制关系至今未发生变更。

据上所述，园区国资办将苏州财团持有的园区股份股权划拨给园区国控未导致报告期内发行人控制权归属发生变更，符合《首发管理办法》和《证券期货法律适用意见第 1 号》的相关规定。

二、关于发行人及其控股子公司土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续、募集资金投资项目用地的合法合规性；发行人及其控股子公司最近 36 个月是否存在违反有关土地管理的法律、行政法规、受到行政处罚，且情节严重的情况；发行人及其控股子公司生产经营和投资项目用地是否符合国发 3 号文的所有规定。（《反馈意见》第 5 条）

（一）关于发行人及其控股子公司土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续、募集资金投资项目用地的合法合规性

本所律师对发行人及其控股子公司目前拥有的房地产开发项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续的核查情况及相应意见为：

1、现代工业坊(一期、二期)项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	①2005 年 8 月 30 日，中新有限公司与园区国土局分别签订“苏工园让[2005]052 号”、“苏工园让[2005]053 号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。
	②2005 年 9 月 8 日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2005 年 11 月 7 日，中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2005)第 01155 号”、“苏工园国用(2005)第 01156 号《国有土地使用证》(注：2008 年 8 月 8 日，发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第 01071 号”、“苏工园国用(2008)第 01076 号”《国有土地使用证》)。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 21 号令

的相关规定。

## 2、 龙运路厂房项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	①2005年9月9日，中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2005]054号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。
	②2005年10月19日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2005年11月20日，中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2005)第01157号”《国有土地使用证》(注：2008年8月8日，发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第01073号”《国有土地使用证》)。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部21号令的相关规定。

## 3、 国际学校(新址)项目用地

土地类型	教育用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	①2004年10月18日，中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2004]90号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。
	②2004年10月21日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2004年10月28日，中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2004)第0149号”《国有土地使用证》(注：2008年8月8日，发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第01070号”《国有土地使用证》)。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部21号令的相关规定。

## 4、 国际学校(旧址)项目用地

土地类型	教育用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	①1994年12月6日，中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让001号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。

	②2001年4月28日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	1995年5月12日,中新有限公司取得苏州市土地管理局核发的“苏国用(95)字第047号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部21号令的相关规定。

#### 5、大湖城邦、豪生酒店公寓项目用地

土地类型	住宅用地
土地使用权取得方式	置换方式
取得程序	2003年10月24日,中新有限公司通过置换方式从园区土地储备中心取得本项目的土地使用权。
登记手续	2004年4月8日,中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2004)第0047号”。(注:2008年8月22日,发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第01095号”和“苏工园国用(2008)第01041号”《国有土地使用证》)。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》的相关规定。

#### 6、大世-英提尔厂房项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	①2006年12月31日,中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2006]117号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。 ②2007年2月28日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2007年2月15日,中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2007)第01033号”《国有土地使用证》。(注:2008年8月8日,发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第01075号”《国有土地使用证》)。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部21号令、苏府[2007]86号文的相关规定。

#### 7、中新科技城标准厂房项目用地

土地类型	工业用地
------	------

<b>土地使用权取得方式</b>	协议出让方式
<b>取得程序</b>	①2006年12月31日, 中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2006]126号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。
	②2007年1月24日, 中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
<b>登记手续</b>	2007年2月2日, 中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2007)第02039号”《国有土地使用证》。(注: 2008年8月8日, 发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第01074号”《国有土地使用证》)。
<b>本所律师意见</b>	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部21号令、苏府[2007]86号文的相关规定。

#### 8、 中新科技城研发楼项目用地

<b>土地类型</b>	科技用地
<b>土地使用权取得方式</b>	协议出让方式
<b>取得程序</b>	①2006年12月31日, 中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2006]125号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。
	②2007年1月24日, 中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
<b>登记手续</b>	2007年2月2日, 中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2007)第02040号”《国有土地使用证》。(注: 2008年8月8日, 发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第01080号”《国有土地使用证》)。
<b>本所律师意见</b>	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部21号令、苏府[2007]86号文的相关规定。

#### 9、 中新科技城综合服务楼项目用地

<b>土地类型</b>	科技用地
<b>土地使用权取得方式</b>	协议出让方式
<b>取得程序</b>	①2006年12月31日, 中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2006]127号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。
	②2007年1月24日, 中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
<b>登记手续</b>	2007年2月2日, 中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2007)第02041号”《国有土地使用证》。(注: 2008年8月8日, 发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第01082号”《国有土地使用证》)。

本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 21 号令、苏府[2007]86 号文的相关规定。
--------	--

#### 10、出口加工区物流仓库项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	①2005 年 6 月 30 日，中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2005]037 号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。 ②2005 年 9 月 9 日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2005 年 9 月 9 日，中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2005)第 01114 号”《国有土地使用证》。(注：2008 年 8 月 8 日，发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第 01078 号”《国有土地使用证》)。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 21 号令的相关规定。

#### 11、美特达厂房项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	①2007 年 4 月 29 日，中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2007]014 号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。2007 年 6 月 21 日，本项目土地使用权转由中新有限公司控股子公司中新厂房开发。 ②2007 年 9 月 17 日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2007 年 9 月 18 日，中新厂房取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2007)第 01163 号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 21 号令、苏府[2007]86 号文的相关规定。

#### 12、德怡花园项目用地

土地类型	住宅用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式



取得程序	①2004年11月24日,中新置地竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权。同日,中新置地与园区国土局签订《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。
	②2005年11月10日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2005年11月14日,中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2005)第01163号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部11号令的相关规定。

### 13、顺达商业广场项目用地

土地类型	商业用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2004年8月26日,中新置地竞得本项目的国有土地使用权。2004年9月10日,中新置地与园区国土局签订“苏地让合(2004)第153号”《国有土地使用权出让合同》。
	②2005年3月10日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2005年3月31日,中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2005)字第02041号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部11号令的相关规定。

### 14、苏虹工业坊一期项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	转让方式
取得程序	①2001年6月22日,中新置地与中新有限公司签订《苏州工业园区内26357平方米土地之土地使用权转让合同》。
	②2001年11月9日,中新置地支付完毕土地使用权转让价款。
登记手续	2001年8月6日,中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2001)字第36号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》的相关规定。

### 15、三星厂房项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	转让方式
取得程序	①2003年7月15日,中新置地与中新有限公司签订《苏州工业园区内168549.17平方米土地之土地使用权转让合同》。 ②2005年7月23日,中新置地支付完毕土地使用权转让价款。
登记手续	2005年7月22日,中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2005)字第01092号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》的相关规定。

#### 16、苏春工业坊(一期、二期)项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	转让方式
取得程序	①2001年9月12日,中新置地与中新有限公司签订关于本项目一期土地使用权转让的《苏州工业园区内205717.48平方米土地之土地使用权转让合同》。2002年6月,双方签订关于本项目二期土地使用权转让的《苏州工业园区内296756.28平方米土地之土地使用权转让合同》及其补充协议。 ②2002年12月18日,中新置地支付完毕土地使用权转让价款。
登记手续	2002年8月23日,中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2002)字第053号”《国有土地使用证》。2002年9月5日,中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2002)字第067号”《国有土地使用证》
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》的相关规定。

#### 17、左岸商业街用地

土地类型	商业用地
土地使用权取得方式	租赁方式
取得程序	2004年10月12日,中新置地与园区国土局签订“苏工国土租(2004)第001号”和“苏工国土租(2004)第002号”《国有土地使用权出让合同》,中新置地承租本项目国有土地使用权,租赁期限为自租赁合同签订之日起10年。
登记手续	未办理租赁用地的《国有土地使用证》

本所律师意见	<p>本项目土地使用权的取得方式合法合规。中新置地未办理所租赁土地的《国有土地使用证》不符合《土地登记办法》、《江苏省国有土地租赁办法》、《苏州市国有土地租赁暂行办法》的规定。但园区管委会确认：在本项目的国有土地使用权租赁合同有效期内，园区管委会及其下属的园区国土局、园区规划局等职能部门没有改变上述租赁土地的现有用途、规划及/或收回租赁土地及/或拆除上述房产的计划或安排；并且，如果因政策变化或社会公共利益需要提前收回上述租赁土地时，其将根据土地及房产的使用年限等实际情况给予中新置地必要及合理的补偿。据此，中新置地未办理本项目《国有土地使用证》的情形并不会对发行人本次发行上市造成重大不利影响。</p>
--------	---

## 18、青年公社项目用地

土地类型	住宅、商业用地
土地使用权取得方式	协议出让
取得程序	<p>①2003年6月25日，中新置地与园区国土局签订“苏工园让（2003）第67号”《国有土地使用权出让合同》，中新置地以协议出让方式取得88055号宗地的国有土地使用权。2003年6月26日，中新置地支付完毕土地使用权出让金。2003年6月28日，中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用（2003）字第604号”《国有土地使用证》，证载土地用途为公共建筑用地，面积为227,333.18平方米。</p> <p>②园区国土局分别于2004年11月8日、2006年7月20日和2006年7月26日收回该88055号宗地3,397.62平方米、100,360.02平方米和3,967.63平方米的土地使用权。</p> <p>③2006年8月31日，中新置地竞得园区国土局公开出让的88121、88119号宗地的国有土地使用权；2006年8月31日，中新置地与园区国土局签订“苏工园让（2006）第63号”《国有土地使用权出让合同》；2006年9月7日，中新置地支付完毕土地使用权出让金。</p> <p>④2008年7月24日，园区管委会出具“苏园管复字[2008]142号”《关于同意调整88120号宗地土地用途的批复》，批准将公共建筑用地的用途变更为住宅、其他商服用地；2008年8月5日，中新置地补缴了相应的土地使用权出让金。</p>
登记手续	<p>2006年11月10日，中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用（2006）第01131号”、“苏工园国用（2006）第01132号”《国有土地使用证》，证载土地用途分别为其他商服用地、住宅用地。2008年8月18日，中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用（2008）第01092号”《国有土地使用证》，证载土地用途为商服、城镇住宅用地。</p>

本所律师意见	本项目用地中的 88119 号、88121 号宗地的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 11 号令的相关规定；本项目用地中的 88120 号宗地的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法(2007 修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 21 号令的相关规定。
--------	---

#### 19、唯亭厂房项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	根据华园建设与园区国土局签订的《国有土地使用权出让合同》，华园建设于 2005 年 2 月 23 日缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2006 年 9 月 12 日，华园建设取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2006)第 00165 号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 21 号令的相关规定。

#### 20、管网调度控制中心用地

土地类型	公共基础设施用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	①2003 年 8 月 8 日，中新公用与园区国土局签订“苏工园让(2003)72 号”《国有土地使用权出让合同》。 ②2003 年 9 月 18 日，中新公用缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2003 年 9 月 23 日，中新公用取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2003)第 092 号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 21 号令的相关规定。

#### 21、新唯花园项目用地

土地类型	住宅用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2004 年 5 月 17 日，中新置地竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权。2004 年 5 月 21 日，中新置地与园区国土局签订“苏

	地让合(2004)第 070 号”《国有土地使用权出让合同》。
	②2004 年 11 月 17 日，中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2006 年 6 月 15 日，中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2006)第 00100 号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 11 号令的相关规定。

## 22、基美厂房项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	①2006 年 12 月 30 日，中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2006]146 号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。 ②2007 年 12 月 18 日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2007 年 12 月 25 日，中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2007)第 01194 号”《国有土地使用证》。(注：2008 年 8 月 8 日，发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第 01072 号”《国有土地使用证》。)
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 11 号令的相关规定。

## 23、出口加工区 B 区厂房项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	协议出让方式
取得程序	①2005 年 6 月 1 日，中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2005]034 号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。 ②2005 年 7 月 7 日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2005 年 7 月 12 日，中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2005)第 01081 号”《国有土地使用证》。(注：2008 年 8 月 8 日，发行人取得因更名而换发的“苏工园国用(2008)第 01077 号”《国有土地使用证》)。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 11 号令的相关规定。

## 24、汀兰家园项目用地

<b>土地类型</b>	商业、住宅用地
<b>土地使用权取得方式</b>	本项目用地原是通过协议出让方式取得的公共建筑用地，后经批准变更用途为商业、住宅用地。
<b>取得程序</b>	<p>①2004年10月15日，中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让[2004]89号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》，中新有限公司通过协议出让方式取得用途为公共建筑用地的土地使用权。2004年10月19日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。2004年10月26日，中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2004)第0144号”《国有土地使用证》。</p> <p>②2008年7月24日，园区管委会出具“苏园管复字[2008]143号”《关于同意调整83030号宗地土地用途的批复》，批准将本项目的土地用途变更为商业、住宅用地。2008年7月28日，发行人补缴了相应的土地使用权出让金。</p>
<b>登记手续</b>	2008年8月18日，发行人取得土地用途变更后换发的“苏工园国用(2008)第01093号”《国有土地使用证》。
<b>本所律师意见</b>	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部21号令的相关规定。

## 25、澳韵花园项目用地

<b>土地类型</b>	住宅用地
<b>土地使用权取得方式</b>	招标、拍卖、挂牌出让方式
<b>取得程序</b>	<p>①2006年4月26日，中新置地竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权，同日，中新置地与园区国土局签订“苏工园让(2006)32号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。</p> <p>②2006年9月14日，中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。</p>
<b>登记手续</b>	2006年10月23日，中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2006)第01121号”《国有土地使用证》。
<b>本所律师意见</b>	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部11号令的相关规定。

## 26、荣域花园项目用地

<b>土地类型</b>	住宅、商业用地
<b>土地使用权取得方式</b>	招标、拍卖、挂牌出让方式

取得程序	①2006年8月31日,中新置地竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权,同日,中新置地与园区国土局签订“苏工园让(2006)61号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。
	②2006年9月21日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2007年3月8日,中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2007)第02077号”和“苏工园国用(2007)第02078号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部11号令的相关规定。

## 27、水云居项目用地

土地类型	住宅用地
土地使用权取得方式	本项目土地使用权原是由中新有限公司通过置换方式取得,后中新有限公司以该土地使用权作价对中新置地进行增资。
取得程序	①2003年10月24日,中新有限公司通过置换方式从园区土地储备中心取得本项目的国有土地使用权。2004年4月8日,中新有限公司取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2004)第0048号”《国有土地使用证》。
	②2006年2月17日,中新有限公司以“苏工园国用(2004)第0048号”《国有土地使用证》项下的土地使用权作价对中新置地进行增资。
登记手续	2006年2月28日,中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2006)第01041号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》的相关规定。

## 28、星虹国际项目用地

土地类型	商业用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2007年10月19日,中新置地竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权,同日,中新置地与园区国土局签订“苏工园让(2007)36号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。
	②2008年1月18日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2008年3月27日,中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第01022号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法(2007修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土

资源部 39 号令的相关规定。

### 29、水巷邻里项目用地

<b>土地类型</b>	商业用地
<b>土地使用权取得方式</b>	招标、拍卖、挂牌出让方式
<b>取得程序</b>	<p>①2006年7月12日,中新置地竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权,同日,中新置地与园区国土局签订“苏工园让(2006)51号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》;同时,中新置地、中新和顺与园区国土局签订《关于苏工园让(2006)51号出让合同的补充协议》,园区国土局同意将上述土地使用权的竞得人变更为中新置地拟设立的全资项目公司中新和顺,并将中新置地在“苏工园让(2006)51号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》项下的各项权利、义务转移给中新和顺。</p> <p>②2006年9月21日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。</p>
<b>登记手续</b>	中新和顺分别于2007年3月28日和2007年4月13日取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2007)第01060号”、“苏工园国用(2007)第01070号”、“苏工园国用(2007)第01071号”《国有土地使用证》。
<b>本所律师意见</b>	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部11号令、国土资源部发布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》的相关规定。

### 30、张家港甲江南项目用地

<b>土地类型</b>	住宅用地
<b>土地使用权取得方式</b>	招标、拍卖、挂牌出让方式
<b>取得程序</b>	<p>①2007年6月6日,中新置地通过拍卖方式取得本项目的国有土地使用权。2007年7月1日,中新置地与张家港市国土资源局签订“张土让合(2007)第111号”《张家港市国有土地使用权出让合同》及其补充协议。随后,中新置地、张家港置地与张家港市国土资源局签订《张土让合(2007)第111号土地出让合同主体变更补充协议》,张家港市国土资源局同意将中新置地拍得的上述土地使用权的权利人及上述出让合同中的受让方变更为中新置地与张家港市城市投资发展有限公司合资设立的项目公司张家港置地。</p> <p>②2008年5月23日,张家港置地缴纳完毕土地使用权出让金。</p>
<b>登记手续</b>	2008年5月29日,张家港置地取得张家港市人民政府核发的“张园国用(2008)第040026号”《国有土地使用证》。
<b>本所律师意见</b>	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符



	合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 11 号令、国土资源部发布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》的相关规定。
--	---

### 31、金邻苑项目用地

<b>土地类型</b>	商业、住宅用地
<b>土地使用权取得方式</b>	招标、拍卖、挂牌出让方式
<b>取得程序</b>	<p>①2005 年 5 月 11 日,苏州工业园区新胜房地产开发有限公司通过拍卖方式取得本项目的国有土地使用权。2005 年 9 月 16 日,苏州工业园区新胜房地产开发有限公司与苏州市国土资源局签订“苏地让合(2005)第 86 号”《国有土地使用权出让合同》。2005 年 10 月 11 日,苏州工业园区新胜房地产开发有限公司、华园地产与苏州市国土资源局签订《关于苏地让合(2005)86 号出让合同的补充协议》,苏州市国土资源局同意将苏州工业园区新胜房地产开发有限公司在上述出让合同中的权利、义务转移给华园地产。</p> <p>②2005 年 12 月 14 日,华园地产缴纳完毕土地使用权出让金。</p>
<b>登记手续</b>	2006 年 3 月 27 日,华园地产取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2006)第 00066 号”《国有土地使用证》。
<b>本所律师意见</b>	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 11 号令的相关规定。

### 32、金雅苑项目用地

<b>土地类型</b>	住宅、商业用地
<b>土地使用权取得方式</b>	招标、拍卖、挂牌出让方式
<b>取得程序</b>	<p>①2007 年 2 月 13 日,华园地产竞得苏州市国土资源局挂牌出让的本项目的国有土地使用权。2007 年 3 月 1 日,华园地产与苏州市国土资源局签订“苏地让合(2007)第 059 号”《国有土地使用权出让合同》。</p> <p>②2007 年 3 月 1 日,华园地产缴纳完毕土地使用权出让金。</p>
<b>登记手续</b>	2007 年 4 月 10 日,华园地产取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2007)第 02111 号”《国有土地使用证》。
<b>本所律师意见</b>	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 11 号令的相关规定。

### 33、中新科技城 28 号地块项目用地

土地类型	住宅用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	<p>①2006年12月18日，中新有限公司竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权，同日，中新有限公司与园区国土局签署“苏工园让(2006)97号”《国有土地使用权出让合同》。随后，中新有限公司、中新置地与园区国土局签订《关于苏工园让(2006)97号出让合同的补充协议》，园区国土房同意将上述土地使用权的竞得人变更为中新置地，并同意将上述出让合同载明的所有受让人的权利和义务相应转移至中新置地。</p> <p>②2006年12月31日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。</p>
登记手续	2008年3月3日，中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第02039号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部11号令、国土资源部发布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》的相关规定。

#### 34、唯亭 304 地块住宅小区项目用地

土地类型	住宅用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	<p>①2007年12月28日，华园地产拍得苏州市国土资源局出让的本项目的国有土地使用权。2008年1月14日，华园地产与苏州市国土资源局签订“苏地让合(2008)第016号”《国有土地使用权出让合同》。</p> <p>②2008年5月22日，华园地产缴纳完毕土地使用权出让金。</p>
登记手续	2008年12月3日，华园地产取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第02169号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法(2007修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部39号令的相关规定。

#### 35、DK20080098 号地块项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	<p>①2008年6月30日，发行人竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权，同日，发行人与园区国土局签订“苏工园国让(2008)34号”《国有土地使用权出让合同》。</p> <p>②2008年7月29日，发行人缴纳完毕土地使用权出让金。</p>

登记手续	2008年8月12日，发行人取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第01091号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法(2007修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部39号令的相关规定。

### 36、C13 地块项目用地

土地类型	商业用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2008年7月8日，中新置地竞得苏州工业园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权。同日，中新置地与园区国土局签署“苏工园让(2008)C13号”《国有土地使用权出让合同》。
	②截至2009年2月24日，中新置地尚未缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	截至2009年2月24日，本项目尚未办理《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部11号令的相关规定。中新置地尚需在缴纳完毕土地使用权出让金后依法办理本项目的《国有土地使用证》。

### 37、C14 地块项目用地

土地类型	住宅用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2008年7月8日，中新置地竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权，同日，中新置地与苏州工业园区国土局签署“苏工园让(2008)C14号”《国有土地使用权出让合同》。
	②截至2009年2月24日，中新置地尚未缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	截至2009年2月24日，本项目尚未办理《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序符合《城市房地产管理法(2007修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部39号令的相关规定。中新置地尚需在缴纳完毕土地使用权出让金后依法办理本项目的《国有土地使用证》。

### 38、人才公寓项目用地

土地类型	住宅用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2008年7月21日,发行人竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权,同日,发行人与园区国土局签订“苏工园让(2008)015”《苏州工业园区国有建设用地使用权出让合同》。 ②2008年8月4日,发行人缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2008年8月22日,发行人取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第01097号”《国有土地使用证》
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法(2007修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部39号令的相关规定。

#### 39、苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目用地

土地类型	商业用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2008年7月21日,发行人竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权,同日,发行人与园区国土局签订“苏工园让(2008)016号”《苏州工业园区国有建设用地使用权出让合同》。 ②2008年8月4日,发行人缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2008年8月22日,发行人取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第01098号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法(2007修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部39号令的相关规定。

#### 40、中新科技城标准厂房(D2-10)项目用地

土地类型	工业用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2008年7月31日,发行人竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权,同日,发行人与园区国土局签订3205032008CR0002《国有建设用地使用权出让合同》。 ②2008年8月7日,发行人缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	2008年8月22日,发行人取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第01096号”《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法(2007修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部39号令的相关规定。

41、中新科技城 29 号地块项目用地

<b>土地类型</b>	住宅用地
<b>土地使用权取得方式</b>	招标、拍卖、挂牌出让方式
<b>取得程序</b>	<p>①2006 年 12 月 18 日，中新有限公司竞得园区国土局挂牌出让本项目的国有土地使用权，同日，中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让(2006)98 号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。上述出让合同签订后，中新有限公司与中新置地、园区国土局签订《关于苏工园让(2006)98 号出让合同的补充协议》，园区国土局同意将上述土地使用权的竞得人变更为中新置地，并同意将上述出让合同中规定的受让人的各项权利和义务转移给中新置地。</p> <p>②2006 年 12 月 31 日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。</p>
<b>登记手续</b>	2008 年 6 月 30 日，中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第 01064 号”《国有土地使用证》。
<b>本所律师意见</b>	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 11 号令、国土资源部发布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》的相关规定。

42、中新科技城 30 号地块项目用地

<b>土地类型</b>	住宅用地
<b>土地使用权取得方式</b>	招标、拍卖、挂牌出让方式
<b>取得程序</b>	<p>①2006 年 12 月 18 日，中新有限公司竞得园区国土局挂牌出让的本项目的国有土地使用权，同日，中新有限公司与园区国土局签订“苏工园让(2006)99 号”《苏州工业园区国有土地使用权出让合同》。上述出让合同签订后，中新有限公司与中新置地、园区国土局签订《关于苏工园让(2006)99 号出让合同的补充协议》，园区国土局同意将上述土地使用权的竞得人变更为中新置地，并同意将上述出让合同中规定的受让人的各项权利和义务转移给中新置地。</p> <p>②2006 年 12 月 31 日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。</p>
<b>登记手续</b>	2008 年 6 月 30 日，中新置地取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第 01065 号”《国有土地使用证》。
<b>本所律师意见</b>	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续符合《城市房地产管理法》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 11 号令、国土资源部发布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》的相关规定。

#### 43、苏地 2008-B-22 号地块项目

土地类型	住宅和商业用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2008年10月20日，华园地产、苏州恒升置业有限公司联合竞得本项目的国有土地使用权。2008年11月6日，华园地产、苏州恒升置业有限公司与苏州市国土资源局签订 3205012008CR0060 号《国有建设用地使用权出让合同》。 ②截至 2009 年 2 月 24 日，本项目土地使用权出让金尚未缴纳完毕。
登记手续	截至 2009 年 2 月 24 日，本项目尚未办理《国有土地使用证》。
本所律师意见	截至 2009 年 2 月 24 日，本项目用地已办理的手续合法合规。

#### 44、苏地 2008-B-25 号地块项目

土地类型	商业用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2008年10月20日，华园地产竞得本项目的国有土地使用权。2008年11月6日，华园地产与苏州市国土资源局签订 3205012008CR0052 号《国有建设用地使用权出让合同》。2009年2月10日，华园东方与苏州市国土资源局签订《关于 3205012008CR0052 号出让合同的补充协议》，苏州市国土资源局同意将本项目地块的土地使用权人变更为华园东方。 ②2009年1月4日，华园东方缴纳完毕土地使用权出让金。
登记手续	截至 2009 年 2 月 24 日，本项目尚未办理《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序符合《城市房地产管理法(2007 修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 39 号令的相关规定。本项目尚需在缴纳完毕土地使用权出让金后依法办理《国有土地使用证》。

#### 45、57261 号宗地项目

土地类型	住宿餐饮、批发零售用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2008年12月30日，中新置地竞得本项目的国有土地使用权。2009年1月5日，中新置地与园区国土局签订 3205032009CR0005 号《国有建设用地使用权出让合同》。 ②截至 2009 年 2 月 24 日，本项目土地使用权出让金尚未缴纳完毕。
登记手续	截至 2009 年 2 月 24 日，本项目尚未办理《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序符合《城市房

	地产管理法(2007 修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 39 号令的相关规定。本项目尚需在缴纳完毕土地使用权出让金后依法办理《国有土地使用证》。
--	--

#### 46、57268 号宗地项目

土地类型	住宿餐饮、酒店式公寓用地
土地使用权取得方式	招标、拍卖、挂牌出让方式
取得程序	①2008 年 12 月 30 日,中新置地竞得本项目的国有土地使用权。2009 年 1 月 5 日,中新置地与园区国土局签订 3205032009CR0003 号《国有建设用地使用权出让合同》。 ②截至 2009 年 2 月 24 日,本项目土地使用权出让金尚未缴纳完毕。
登记手续	截至 2009 年 2 月 24 日,本项目尚未办理《国有土地使用证》。
本所律师意见	本项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序符合《城市房地产管理法(2007 修订)》、《出让和转让暂行条例》、国土资源部 39 号令的相关规定。本项目尚需在缴纳完毕土地使用权出让金后依法办理《国有土地使用证》。

(二) 关于发行人及其控股子公司最近 36 个月是否存在违反有关土地管理的法律、行政法规、受到行政处罚,且情节严重的情况

根据本所律师对发行人及其控股子公司目前拥有的房地产开发项目的土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续的核查情况,并依据相关土地管理机关出具的证明文件,本所律师确认发行人及其控股子公司最近 36 个月不存在违反有关土地管理的法律、行政法规、受到行政处罚,且情节严重的情况。

(三) 关于发行人及其控股子公司房地产开发项目用地是否符合国发 3 号文的所有规定

本所律师按照《反馈意见》的要求,对截至 2009 年 2 月 24 日止,发行人及其控股子公司房地产开发项目用地是否符合国发 3 号文的所有规定进行了逐项核查,具体核查情况及相应意见为:

1、关于国发 3 号文第一部分“按照节约集约用地原则,审查调整各类相关规划和用地标准”的核查情况及相应意见

本所律师认为,国发 3 号文第一部分第(一)条“强化土地利用总体规划的整体控

制作用”、第(二)条“切实加强重大基础设施和基础产业的科学规划”、第(三)条“从严控制城市用地规模”、第(四)条“严格土地使用标准”是针对土地、规划等行政主管部门如何审查调整各类规划和用地标准提出的要求，发行人及其控股子公司不适用该等规定。

2、关于国发3号文第二部分“充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率”的核查情况及相应意见

(1) 本所律师认为，国发3号文第二部分第(五)条“开展建设用地普查评价”、第(七)条“积极引导使用未利用地和废弃地”、第(八)条“鼓励开发利用地上地下空间”、第(九)条“鼓励开发区提高土地利用效率”是针对土地、规划等行政主管部门如何提高建设用地效率提出的要求，发行人及其控股子公司不适用该等规定。

(2) 本所律师认为，发行人及其控股子公司房地产开发项目适用国发3号文第二部分第(六)条“严格执行闲置土地处置政策”的相关规定，本所律师据此对发行人及其控股子公司遵守国家关于闲置土地处置政策法规的情况进行了核查，具体核查情况及相应意见如下：

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，下列情形构成闲置土地：①土地使用者依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府同意，超过规定的期限未动工开发建设的建设用地；②国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发建设的；③已动工开发建设但开发建设的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%且未经批准中止开发建设连续满1年的；④法律、行政法规规定的其他情形。

同时，根据国发3号文、《城市房地产管理法(2007修订)》、《闲置土地处置办法》的规定，除非是因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延，否则，如果土地闲置满一年不满两年，土地行政主管部门将依法按出让土地价款的20%征收土地闲置费；如果土地闲置满二年，土地行政主管部门将依法无偿收回土地使用权。

按照上述规定并经核查发行人提供的相关资料，发行人及其控股子公司现有在建房地产开发项目的相应情况为：



编号	项目名称	应开发建设总面积(m <sup>2</sup> )	已开发建设面积(m <sup>2</sup> )	项目总投资额(人民币万元)	截至 2008 年 12 月 31 日已投资额(人民币万元)	是否中止开发建设满一年
1	基美厂房	21,220	21,000	5,600	3,933	否
2	澳韵花园	194,047	142,000	92,000	65,633	否
3	荣域花园	286,363	161,000	70,200	49,833	否
4	水云居	97,885	61,000	115,000	57,814	否
5	星虹国际	38,888	36,000	43,000	11,425	否
6	水巷邻里	77,201	50,000	65,600	58,098	否
7	甲江南	232,583	105,000	138,000	57,478	否
8	金雅苑	83,496	43,770	30,000	15,073	否
9	汀兰家园	148,000	90,540	35,000	20,321	否
10	出口加工区 B 区 厂房	80,000	53,600	11,000	8,835	否
11	金邻苑	96,973	94,000	20,000	24,000	否
12	唯亭 304 地块住 宅小区	60,685	0(注：本项目 于 2009 年 2 月 9 日动工)	30,000	11,699	否
13	DK20080098 号 地块	110,000	75,000	40,000	24,824	否

同时，经本所律师核查，发行人及其控股子公司规划建设房地产开发项目的相应情况为：

序号	项目名称	应动工开发日期
1	中新科技城 28 号地块	2009.12.15
2	C13 地块	2009.7.7
3	C14 地块	2009.7.7
4	人才公寓	2009.7.20
5	服务外包产业园二期	2009.7.20
6	中新科技城 29 号地块	2009.12.16
7	中新科技城 30 号地块	2009.12.16
8	中新科技城标准厂房二期	2010.1.29
9	苏地 2008-B-22 号地块	2009.12.19
10	苏地 2008-B-25 号地块	2009.12.19
11	57261 号宗地	2009.12.30
12	57268 号宗地	2009.12.30

根据上述核查情况，发行人及其控股子公司在建房地产开发项目不存在已动工开发建设但开发建设的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%且未经批准中止开发建设连续满 1 年的情形；发行人及其控股子公司规划建设的房地产开发项目不存在超过规定的期限未动工开发建设的情形。据此，本所律师认为，截至 2009 年 2 月 24 日，发行人及其控股子公司在建、规划建设房地产开发项目不存在因闲置土地而被土地行政主管部门征收闲置土地费或被收回土地使用权的情形，符合国发 3 号文第二部分第(六)条的相关规定。

3、关于国发 3 号文第三部分“充分发挥市场配置土地资源基础性作用，健全节约集约用地长效机制”的核查情况及相应意见

(1) 本所律师认为，发行人及其控股子公司房地产开发项目适用国发 3 号文第三部分第(十)条“深入推进土地有偿使用制度改革”的相关规定，本所律师据此对发行人及其控股子公司遵守国家关于土地有偿使用制度的情况进行了核查。经本所律师核查，发行人及其控股子公司房地产开发项目用地均是通过有偿方式取得，不存在通过划拨方式取得房地产开发用地的情形，符合国发 3 号文第三部分第(十)条的相关规定。

(2) 本所律师认为，国发 3 号文第三部分第(十一)条“完善建设用地储备制度”是针对土地行政主管部门如何完善建设用地储备制度提出的要求，发行人及其控股子公司不适用该规定。

(3) 本所律师认为，发行人及其控股子公司房地产开发项目适用国发 3 号文第三部分第(十二)条“合理确定出让土地的宗地规模”的相关规定。依据发行人提供的资料并经本所律师核查，发行人及其控股子公司的已建、在建和规划建设房地产开发项目不存在在未缴清全部地价款的情况下取得国有建设用地使用证书的情形，不存在按照土地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，符合国发 3 号文第三部分第(十二)条的相关规定。

(4) 本所律师认为，发行人及其控股子公司房地产开发项目适用国发 3 号文第三部分第(十三)条“严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度”的相关规定。依据发行人提供的资料并经本所律师核查，发行人及其控股子公司的房地产开发项目用地的取得方式符合该等用地取得当时所适用的法律、法规、规范性文件的规定，并且不存在通过与农村集体经济组织或个人签订协议圈占土地并通过补办用地手续规避招标拍卖挂牌出让制度的情形，符合国发 3 号文第三部分第(十三)条的相关规定。

(5) 本所律师认为，发行人及其控股子公司房地产开发项目适用国发 3 号文第三部分第(十四)条“强化用地合同管理”的相关规定。依据发行人提供的资料并经本所律师核查，发行人及其控股子公司通过出让方式取得的房地产开发项目用地均已按规定签订了相应的出让合同，符合国发 3 号文第三部分第(十四)条的相关规定。

(6) 本所律师认为，发行人及其控股子公司房地产开发项目适用国发 3 号文第三部分第(十五)条“优化住宅用地结构”的相关规定。依据相关规划行政主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人在建住宅项目的套型结构比例符合国办发[2006]37 号《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》、建住房[2006]165 号《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》的规定，符合国发 3 号文第三部分第(十五)条的相关规定。

4、关于国发 3 号文第四部分“强化农村土地管理，稳步推进农村集体建设用地节约集约利用”的核查情况及相应意见

(1) 本所律师认为，发行人及其控股子公司房地产开发项目适用国发 3 号文第四部分第(十六)条“高度重视农村集体建设用地的规划管理”的相关规定。依据发行人提供的资料并经本所律师核查，发行人及其控股子公司房地产开发项目用地均系国有建设用地，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 3 号文第四部分第(十六)条的相关规定。

(2) 本所律师认为，国发 3 号文第四部分第(十七)条“鼓励提高农村建设用地的利用效率”、第(十八)条“严格执行农村一户一宅政策”是针对加强农村集体建设用地的具体要求，发行人及其控股子公司不适用该等规定。

5、关于国发 3 号文第五部分“加强监督检查，全面落实节约集约用地责任”的核查情况及相应意见

(1) 本所律师认为，国发 3 号文第五部分第(十九)条“建立健全土地市场动态监测制度”、第(二十一)条“加强各类土地变化状况的监测”、第(二十二)条“加强对节约集约用地工作的监管”、第(二十二)条“建立节约集约用地考核制度”是针对土地行政主管部门提出的要求，发行人及其控股子公司不适用该等规定。

(2) 本所律师认为，发行人及其控股子公司房地产开发项目适用国发 3 号文第五部分第(二十)条“完善建设项目竣工验收制度”的相关规定。依据发行人提供的

资料并经本所律师核查，发行人及其控股子公司已建房地产开发项目已按规定履行工程竣工验收手续，符合国发3号文第五部分第(二十)条的相关规定。

三、关于发行人及其控股子公司房地产开发项目(1)土地使用权的取得方式、土地使用权证书的办理情况；(2)土地出让金或转让价款的缴纳或支付情况及其来源；(3)土地闲置情况及土地闲置费的缴纳情况；(4)是否存在违法用地项目；(5)土地开发是否符合土地使用权出让合同的相关约定，是否存在超过土地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足1/3或投资不足1/4的情形。(《反馈意见》第6条)

(一) 如本补充法律意见书第一部分第二条第(一)项“关于发行人及其控股子公司土地使用、土地使用权取得方式、取得程序、登记手续、募集资金投资项目用地的合法合规性”所述，经本所律师核查，发行人及其控股子公司纳入核查范围的房地产开发项目的土地使用权取得方式、土地使用权证书办理情况符合该等土地使用权取得当时所适用的法律、法规、规范性文件的规定。

(二) 关于发行人及其控股子公司房地产开发项目土地使用权出让金或转让价款的缴纳或支付及其资金来源的核查情况及相应意见

经核查发行人提供的相关会计凭证并经发行人确认，发行人及其控股子公司纳入核查范围的房地产开发项目土地使用权出让金或转让价款的缴纳或支付情况及其资金来源为：

序号	项目名称	出让金或转让款的缴纳或支付情况	资金来源
1	现代工业坊(一期、二期)项目	2005年9月8日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
2	龙运路厂房项目	2005年10月19日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
3	国际学校(新址)项目	2004年10月21日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
4	国际学校(旧址)项目	2001年4月28日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
5	大世-英提尔厂房项目	2007年2月28日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
6	中新科技城标准厂房项目	2007年1月24日，中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金

序号	项目名称	出让金或转让款的缴纳或支付情况	资金来源
7	中新科技城研发楼项目	2007年1月24日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
8	中新科技城综合服务楼项目	2007年1月24日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
9	出口加工区物流仓库项目	2005年9月9日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
10	美特达厂房项目	2007年9月17日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
11	德怡花园项目	2005年11月10日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
12	顺达商业广场项目	2005年3月10日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
13	苏虹工业坊一期项目	2001年11月9日,中新置地支付完毕土地使用权转让价款。	自有资金
14	三星厂房项目	2005年7月23日,中新置地支付完毕土地使用权转让价款。	自有资金
15	苏春工业坊(一期、二期)项目	2002年12月18日,中新置地支付完毕土地使用权转让价款。	自有资金
16	青年公社项目	2003年6月26日,中新置地缴纳完毕88055号宗地土地使用权出让金;2006年9月7日,中新置地支付完毕88121、88119号宗地土地使用权出让金。2008年8月5日,中新置地补缴了土地用途变更后的土地使用权出让金。	自有资金
17	管网调度控制中心项目	2003年9月18日,中新公用缴纳完毕土地出让金。	自有资金
18	新唯花园项目	2004年11月17日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
19	基美厂房项目	2007年12月18日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
20	出口加工区B区厂房	2005年7月7日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
21	汀兰家园项目	2004年10月19日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金;2008年7月28日,发行人补缴了土地用途变更后的土地使用权出让金。	自有资金
22	澳韵花园项目	2006年9月14日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
23	荣域花园项目	2006年9月21日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金

序号	项目名称	出让金或转让款的缴纳或支付情况	资金来源
24	星虹国际	2008年1月18日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
25	水巷邻里项目	2006年9月21日,中新置地缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
26	张家港甲江南项目	2008年5月23日,张家港置地缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
27	金邻苑项目	2005年12月14日,华园地产缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
28	金雅苑项目	2007年3月1日,华园地产支付缴纳土地使用权出让金。	自有资金
29	中新科技城28号地块项目	2006年12月31日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
30	唯亭304地块住宅小区项目	2008年5月22日,华园地产缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
31	DK20080098号地块项目	2008年7月29日,发行人缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
32	人才公寓项目	2008年8月4日,发行人缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
33	苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目	2008年8月4日,发行人缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
34	中新科技城标准厂房(D2-10)项目	2008年8月7日,发行人缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
35	中新科技城29号地块项目	2006年12月31日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
36	中新科技城30号地块项目	2006年12月31日,中新有限公司缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
37	唯亭厂房项目	2005年2月23日,华园建设缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
38	太湖城邦、豪生酒店公寓项目	本项目土地使用权系中新有限公司于2003年通过与苏州工业园区土地储备中心进行土地置换的方式取得,不涉及土地使用权出让金的缴纳或转让款的支付。	
39	水云居项目	本项目土地使用权原系中新有限公司于2003年通过与苏州工业园区土地储备中心进行土地置换的方式取得,不涉及土地使用权出让金的缴纳或转让款的支付。2006年2月17日,中新有限公司以该土地使用权作价对中新置地进行增资。	

序号	项目名称	出让金或转让款的缴纳或支付情况	资金来源
40	左岸商业街项目	本项目土地使用权租金共计人民币 8,989,327.2 元，其中，中新置地已缴纳租金 1,369,027.8 元，园区国土局根据本项目的具体情况同意中新置地延期支付剩余租金。	自有资金
41	C13 地块项目	根据本项目《国有建设用地使用权出让合同》的规定，本项目土地使用权出让价款共分两期缴纳，其中，第一期应于 2008 年 10 月 8 日前缴纳，第二期应于 2009 年 1 月 8 日前缴纳。截至 2009 年 2 月 24 日，中新置地已缴纳本项目定金，根据园区国土局的说明，由于所出让地块尚不符合出让合同约定的净地交付标准，因此，园区国土局同意中新置地于该地块符合净地交付标准后再支付剩余土地出让价款。	自有资金
42	C14 地块项目	根据本项目《国有建设用地使用权出让合同》的规定，本项目土地使用权出让价款共分两期缴纳，其中，第一期应于 2008 年 10 月 8 日前缴纳，第二期应于 2009 年 1 月 8 日前缴纳。截至 2009 年 2 月 24 日，中新置地已缴纳本项目定金，根据园区国土局的说明，由于所出让地块尚不符合出让合同约定的净地交付标准，因此，园区国土局同意中新置地于该地块符合净地交付标准后再支付剩余土地出让价款。	自有资金
43	苏地 2008-B-22 号地块项目	根据本项目《国有建设用地使用权出让合同》的规定，本项目土地使用权出让价款共分两期缴纳，其中，第一期应于 2008 年 12 月 20 日前缴纳，第二期应于 2009 年 4 月 20 日前缴纳。截至 2009 年 2 月 24 日，本项目已缴纳第一期土地出让价款。	自有资金
44	苏地 2008-B-25 号地块项目	2009 年 1 月 4 日，华园东方缴纳完毕土地使用权出让金。	自有资金
45	57261 宗地	根据本项目《国有建设用地使用权出让合同》的规定，本项目土地使用权出让价款共分两期缴纳，其中，第一期应于 2009 年 1 月 13 日前缴纳，第二期应于 2009 年 12 月 30 日前缴纳。截至 2009 年 2 月 24 日，中新置地已缴纳本项目第一期土地出让价款。	自有资金
46	57268 宗地	根据本项目《国有建设用地使用权出让合同》的规定，本项目土地使用权出让价款共分两期缴纳，其中，第一期应于 2009 年 1 月 13 日前缴纳，第二期应于 2009 年 12 月 30 日前缴纳。截至 2009 年 2 月 24 日，中新置地已缴纳本项目第一期土地出让价款。	自有资金

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人及其控股子公司纳入核查范围的房

地产开发项目的土地使用权出让金或转让价款缴纳或支付情况及其资金来源符合有关法律、法规、规范性文件的规定。

(三) 如本补充法律意见书第一部分第二条第(三)项“关于发行人及其控股子公司房地产开发项目用地是否符合国发 3 号文的所有规定”所述, 经本所律师核查, 发行人及其控股子公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在土地闲置并需要缴纳土地闲置费的情形。

(四) 根据本所律师对发行人及其控股子公司纳入核查范围的房地产开发项目用地涉及的土地使用权取得方式、取得程序、土地使用权出让价款或转让价款缴纳或支付情况、登记手续、土地闲置情况等相关问题的核查情况, 本所律师认为, 发行人及其控股子公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在违法用地的情况。

(五) 如本补充法律意见书第一部分第二条第(三)项“关于发行人及其控股子公司房地产开发项目用地是否符合国发 3 号文的所有规定”所述, 经本所律师核查, 发行人及其控股子公司纳入核查范围的房地产开发项目符合土地使用权出让合同的相关约定, 不存在超过土地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年、完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 问题的情形。

#### 四、关于发行人本次募集资金投资项目的国有土地使用证、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的取得情况(《反馈意见》第 7 条)

(一) 经本所律师核查, 截至 2009 年 2 月 24 日, 发行人本次募集资金投资项目的国有土地使用证、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证取得情况为:

##### 1、苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目

发行人于 2008 年 8 月 20 日取得园区规划局出具的“地字第 S20080001-01 号”《建设用地规划许可证》; 于 2008 年 8 月 22 日取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第 01098 号”《国有土地使用证》; 根据本项目的开发进度, 发行人尚未办理本项目的《建设工程规划许可证》。

##### 2、中新科技城标准厂房(D2-10)项目

发行人于 2008 年 8 月 20 日园区规划局出具的“地字第 K20080024-01 号”《建设用地规划许可证》; 于 2008 年 8 月 22 日取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第 01096 号”《国有土地使用证》; 根据本项目的开发进度, 发行人尚未办理



本项目的《建设工程规划许可证》。

### 3、 中新科技城 29 号地块项目

本项目的开发主体为中新置地，中新置地于 2008 年 6 月 30 日取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第 01064 号”《国有土地使用证》；于 2008 年 7 月 29 日取得园区规划局出具的 W20060035-01 号《建筑用地规划许可证》；根据本项目的开发进度，中新置地尚未办理本项目的《建设工程规划许可证》。

### 4、 中新科技城 30 号地块项目

本项目的开发主体为中新置地，中新置地于 2008 年 6 月 30 日取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第 01065 号”《国有土地使用证》；于 2008 年 7 月 29 日取得园区规划局出具的 W20060036-01 号《建筑用地规划许可证》；根据本项目的开发进度，中新置地尚未办理本项目的《建设工程规划许可证》。

(二) 根据上述核查情况，本所律师认为，发行人已根据《城市房地产管理法(2007 修订)》、《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律的规定，办理了本次募集资金投资项目的国有土地使用证和建设用地区划许可证；本次募集资金投资项目尚需根据项目开发进度办理相应的建设工程规划许可证。

## 五、 关于发行人直接和间接控股子公司的其他股东与发行人及其股东、实际控制人以及该等企业的董事、监事和高级管理人员之间的关系(《反馈意见》第 8 条)

(一) 经本所律师核查，截至 2009 年 2 月 24 日，发行人直接和间接控股子公司的其他股东为：

序号	控股子公司	发行人及/或发行人关联方持股情况	其他股东及其持股情况
1	中新置地	发行人持股 88.833%	园区地产公司持股 11.167%
2	中新公用	发行人持股 50%，园区国控持股 30.12%，苏州财团持股 3.75%	园区地产公司持股 16.13%
3	和乔物业	中新置地持股 75%	安可投资股份有限公司持股 25%
4	张家港置地	中新置地持股 90%	张家港市城市投资发展有限公司持股 10%
5	华园恒升	华园地产持股 60%	苏州恒升置业有限公司持股 40%

6	华园东方	华园地产持股 95%	苏州工业园区娄葑东坊经济发展有限公司持股 5%
7	中新厂房	发行人持股 95%	/
		中新置地持股 5%	
8	中新教服	发行人持股 95%	/
		中新置地持股 5%	
9	中新豪生	发行人持股 95%	/
		中新置地持股 5%	
10	中新宿迁	发行人持股 100%	/
11	中新和顺	中新置地持股 100%	/
12	园区热电	中新公用持股 95%	/
		中新置地持股 5%	
13	市政工程	中新公用持股 95%	/
		园区热电持股 5%	
14	华园建设	中新公用持股 95%	/
		园区热电持股 5%	
15	华园地产	中新公用持股 60%	/
		华园建设持股 40%	
16	湖左岸国际 幼儿园	中新置地为举办人	/

(二) 发行人及其股东、实际控制人以及该等企业的董事、监事和高级管理人员

1、截至 2009 年 2 月 24 日，发行人的董事、监事和高级管理人员为：

董事	监事	高级管理人员
杜建华、吴凤萍、赵志松、陆卫中、林福山、黄维义、吴敬琰、白重恩、文传甫	林向红、纪向群、郑维强、冯所刚、王广伟、赵一群	叶迎君、吴天仁、叶晓敏、陈晓敏、唐筱卫

2、依据发行人股东提供的资料并经本所律师核查，截至 2009 年 2 月 24 日，发行人股东的董事、监事和高级管理人员为：

股东	董事	监事	高级管理人员
园区股份	王金华、杜建华、施玉初、陆卫中、刘涛、黄建林、纪向群、王惠荣、蒋旭升、宁高宁、鞠章华、李建红、	马秀红、孔丽、徐旭珠、陆齐欢、王家宝、孙玲娣、沈军民、刘志宇、	杜建华、秦应谷、刘邦彦

	赵莉青、孙旭东、冯志斌、朱立南、 华崇志、余红辉、黄伟	冯驰、王淘沙、郭浩达、 陈焰、梁冠球、潘建民、 董忠心	
新方财团	Lim Chee Onn、吴凤萍、Cheng Wai Keung、Kwek Leng Joo、David Hwang Soo Chin、Chu Swee Yeok、 Lim Sheau Ming、Chan Boon Seng、 Jason Leow、Wong King Cheung、 Moses Teng Tien Eng、David Lum Kok Seng、Yasuhiko Kitagawa、Liong Tong Kap、Lim Hock San、 Jean-Francois Gillard、Kim Yang Bai、Teo Ban Seng、Mildred Tao Ong、Adeline Sum、Tony Soh Cheow Yeow、Low Sin Leng、Albert Hong Hin Kay	/	Chan Soo Sen、 Edwin Kung Wee Tack
港华投资	陈永坚、关育材、黄维义、何汉明	孙淑贞	黄维义、廖景森、陈 志满、闻有明、杨松 坤、翟瑞隆、黎荣发、 刘治梁、黄伟强、孙 云峰、罗梦存、潘剑 强、黄丽珍
苏州高新	纪向群、高剑萍、孔丽、徐明、王 萍、包为夷、缪凯、周祥生、马建 华、朱立交、李圣学、王则斌	吴友明、孙平、茅宜群	徐明、缪凯、唐焱、 吴光亚、潘翠英
新工集团	Geoffrey Hugh Knox、Peter Frederick Reichler、赖君来	冯所刚	曾承辉、潘修明

3、 发行人的实际控制人为园区国控(国资办)，依据园区国控(国资办)提供的资料并经本所律师核查，截至 2009 年 2 月 24 日，园区国控(国资办)的董事、监事和高级管理人员为：

董事	监事	高级管理人员
郭纲、钱晓红、周文清	刘广立、丁琦、华卿玉、陈军、 张敏	郭纲、钱晓红、周文清、朱钧

(三) 根据上述核查情况并经发行人及其股东、实际控制人确认，发行人控股子公司的其他股东园区地产公司、安可投资股份有限公司、张家港市城市投资发展有限公司、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。

#### 六、关于发行人与园区地产公司之间是否构成同业竞争(《反馈意见》第9条)

经本所律师核查，园区地产公司是园区管委会的全资子公司。根据《公司法》第二百一十七条“国家控股的企业之间不因为同受国家控股而具有关联关系”的规定，园区地产公司与发行人之间不存在关联关系，据此，本所律师认为，发行人与园区地产公司不构成《首发管理办法》界定的同业竞争。

#### 七、关于发行人由有限责任公司变更设立为股份有限公司过程中董事、高级管理人员出现的变动是否构成重大变化(《反馈意见》第10条)

根据《首发管理办法》第十二条的规定，首次公开发行股票并上市的企业应符合最近三年内“董事、高级管理人员没有发生重大变化”的规定。本所律师认为，认定发行人董事、高级管理人员发生的变动是否构成《首发管理办法》界定的“重大变化”应综合考量以下因素：发行人自身的实际情况、发行人董事和高级管理人员发生变动的原因及结果，特别是有关变动对发行人正常生产经营活动的稳定性、持续发展和持续盈利能力、经营宗旨和业务发展目标的影响。

根据上述理解并经核查发行人的具体情况，本所律师认为，发行人由有限责任公司变更设立为股份有限公司过程中董事、高级管理人员发生的变动不构成《首发管理办法》界定的“重大变化”，具体理由如下：

##### (一) 发行人于变更设立为股份有限公司时董事、高级管理人员的变动情况

1、 发行人于2008年6月30日由中外合资经营企业中新有限公司变更设立为股份有限公司，经本所律师核查，在拟变更设立为股份有限公司之时，中新有限公司的董事、高级管理人员分别为：

序号	姓名	委派方	任职
1	阎立	园区股份	董事长
2	王金华	园区股份	董事
3	施玉初	园区股份	董事
4	陆卫中	园区股份	董事
5	王屹	园区股份	董事
6	刘小玫	园区股份	董事

7	纪向群	苏州高新	董事
8	吴凤萍	新方财团	副董事长
9	郑维强	新方财团	董事
10	林福山	新方财团	董事
11	许保华	新方财团	董事
12	黄维义	港华投资	董事
13	冯所刚	新工集团	董事
1	王金华	园区股份	总裁
2	杨知评	园区股份	副总裁
3	吴天仁	新方财团	副总裁
4	陈晓敏	园区股份	财务总监

2、根据发行人于变更设立为股份有限公司时各发起人签订的《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》，发行人于变更设立为股份有限公司后设置董事会和监事会，董事会由9名董事组成，其中独立董事3名；发行人设置总裁1名、副总裁若干名、财务总监和董事会秘书各1名。据此，经各发起人推荐并经发行人创立大会暨第一次股东大会选举，发行人产生第一届董事会成员；经发行人第一届董事会第一次会议选聘，发行人产生新一届管理层。发行人第一届董事会成员和新一届管理层成员为：

序号	姓名	变动情况	任职
1	杜建华	新任职	董事长
2	赵志松	新任职	董事
3	陆卫中	未变动	董事
4	吴凤萍	未变动	副董事长
5	林福山	未变动	董事
6	黄维义	未变动	董事
7	吴敬琏	新任职	独立董事
8	白重恩	新任职	独立董事
9	文传甫	新任职	独立董事
10	赵志松	新任职	总裁
11	吴天仁	未变动	副总裁
12	叶迎君	新任职	副总裁
13	叶晓敏	新任职	副总裁
14	陈晓敏	未变动	财务总监
15	唐筱卫	新任职	董事会秘书

(二) 发行人董事、高级管理人员发生变动的主要原因

依据发行人提供的资料并经本所律师核查，发行人于变更设立为股份有限公司时董事、高级管理人员发生变动的主要原因为：

#### 1、规范董事、高级管理人员的任职、优化公司治理结构、提高管理水平

中新苏州工业园区是中国政府和新加坡政府之间的重要合作项目，发行人是经国家批准的中新苏州工业园区的开发主体，为了支持中新苏州工业园区的发展和中国家外事活动的需要，在发行人前身中新有限公司的历史沿革中，存在由苏州市及苏州工业园区的相关领导兼任中新有限公司董事、高级管理人员职务的情况(通过园区股份委派的方式)，经核查，在拟变更设立为股份有限公司时，中新有限公司董事、高级管理人员中具有国家公务员身份的人员包括：阎立(董事长)、王金华(董事、总裁)、施玉初(董事)、刘小玫(董事)、杨知评(副总裁)。

鉴于上述具有国家公务员身份的董事、高级管理人员如继续在发行人处兼职，将不符合《中华人民共和国公务员法》等法律法规和中国证监会的有关规定，因此，为了规范发行人董事、高级管理人员的任职、优化公司治理结构、提高管理水平，上述具有国家公务员身份的董事、高级管理人员于发行人变更设立为股份有限公司时不再继续在发行人处兼职。

#### 2、为提高董事会决策效率而减少董事人数，同时依法增设独立董事、董事会秘书职位

在拟变更设立为股份有限公司之时，中新有限公司董事会由 13 名董事组成。为了提高董事会的决策效率，发行人各发起人同意将发行人第一届董事会成员人数设置为 9 人，其中包括根据中国证监会相关规定设置的 3 名独立董事，同时，发行人管理层设置了 1 名董事会秘书，由此客观上导致发行人变更设立为股份有限公司时董事、高级管理人员发生了变化。

### (三) 发行人董事、高级管理人员变动对发行人的影响

#### 1、离任董事、高级管理人员离任对发行人的影响

(1) 发行人由中新有限公司变更设立为股份有限公司后，阎立、王金华、施玉初、刘小玫、王屹、纪向群、郑维强、许保华、冯所刚共九人不再在担任发行人董事职务，王金华不再担任总裁职务，杨知评不再担任副总裁职务。

(2) 依据发行人的说明并经本所律师核查, 离任董事、高级管理人员中的阎立、王金华、刘小玫、杨知评均为国家公务员, 其在兼任中新有限公司董事、高级管理人员期间同时担任着苏州市或苏州工业园区的党政领导职务, 此种安排的主要目的是为了支持苏州工业园区的发展和国家外事活动的需要。在此种安排下, 该等董事、高级管理人员客观上由于时间、精力等原因较少直接参与中新有限公司的实际经营管理。因此, 该等董事、高级管理人员的离任不会对发行人正常生产经营活动的稳定性、持续发展和持续盈利能力、经营宗旨和业务发展目标造成重大不利影响, 同时其离任起到了规范发行人董事、高级管理人员任职的作用。

(3) 经本所律师核查, 发行人离任董事中具备监事任职资格的纪向群、郑维强、冯所刚经发行人创立大会暨第一次股东大会选举, 成为发行人第一届监事会成员。前述变化表明发行人本次董事的变化亦遵循了一定的稳定性和持续性, 没有对发行人正常生产经营活动的稳定性、持续发展和持续盈利能力、经营宗旨和业务发展目标造成重大不利影响。

## 2、 新任董事、高级管理人员任职对发行人的影响

(1) 发行人第一届董事会成员共 9 人, 其中, 杜建华(董事长)、赵志松、吴敬琏(独立董事)、白重恩(独立董事)、文传甫(独立董事)为新任董事。发行人新一届管理层中, 赵志松(总裁)、叶迎君(副总裁)、叶晓敏(副总裁)、唐筱卫(董事会秘书)为新任高级管理人员。

(2) 依据发行人新任独立董事的资料, 吴敬琏、白重恩是我国著名经济学家, 新任独立董事文传甫作为会计专业人士, 亦有多年的企业运营经验。根据前述情况, 发行人新增设 3 名独立董事引起的董事变动有助于优化发行人公司治理结构、提高管理水平, 且不会对发行人正常生产经营活动的稳定性、持续发展和持续盈利能力、经营宗旨和业务发展目标造成重大不利影响。

(3) 依据发行人新任非独立董事、高级管理人员提供的资料并经本所律师核查, 该等人员均具有与发行人主营业务相关的从业经验, 并且均在较长期间内或曾在较长期间内在发行人前身中新有限公司及/或其主要控股子公司担任重要职务, 具体情况如下:

序号	姓名及职务	在中新有限公司及/或其主要控股子公司任职情况
1	杜建华 董事长	(1)自 2000 年 4 月至 2001 年 1 月任中新有限公司物业与商务部副总经理; (2)自 2001 年 1 月至 2002 年 7 月任中新有限公司总裁助理;

序号	姓名及职务	在中新有限公司及/或其主要控股子公司任职情况
		(3)自 2001 年 5 月至 2007 年 1 月任中新置地总经理； (4)自 2003 年 12 月至 2007 年 1 月任中新置地董事长。 (5)自 2002 年 7 月至 2007 年 1 月任中新有限公司高级副总裁(注：该高级副总裁职位是中新有限公司根据经营需要设定、由公司总裁直接任命)。
2	赵志松 董事、总裁	(1)自 1998 年 4 月至 2002 年 1 月任中新有限公司财务部副总经理； (2)自 2001 年 4 月至 2002 年 3 月任中新置地董事； (3)自 2003 年 12 月至 2007 年 10 月 22 日任中新置地董事； (4)自 2004 年 3 月至 2007 年 11 月任中新公用董事。
3	叶迎君 副总裁	(1)自 2002 年 3 月至 2007 年 1 月任中新置地副总裁； (2)自 2007 年 1 月至今任中新置地董事长、总裁； (3)自 2007 年 1 月至 2008 年 6 月 30 日任中新有限公司副总裁(注：该副总裁职位是中新有限公司根据经营需要设定、由公司总裁直接任命)。
4	叶晓 副总裁	自 2005 年起任中新有限公司招商部副总经理、总经理，副总裁(注：该副总裁职位是中新有限公司根据经营需要设定、由公司总裁直接任命)。
5	唐筱卫 董事会秘书	(1)自 1994 年 11 月至 2001 年 3 月任中新有限公司处长； (2)自 2001 年 4 月至 2008 年 6 月 30 日任中新置地财务总监。

根据上表所示情况，本所律师认为，发行人新任非独立董事、高级管理人员的从业经验及其长期或曾经长期在发行人前身中新有限公司及/或其主要控股子公司任职的背景表明其有条件深刻理解并承继发行人的经营理念、管理文化、经营宗旨和战略目标，发行人新任非独立董事、高级管理人员任职不会对发行人正常生产经营活动的稳定性、持续发展和持续盈利能力、经营宗旨和业务发展目标造成重大不利影响。

综上所述，本所律师认为，发行人由有限责任公司变更设立为股份有限公司过程中董事、高级管理人员发生的变动不构成《首发管理办法》界定的“重大变化”，不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

#### 八、关于发行人报告期内与关联方发生的直接资金拆借的合法合规性(《反馈意见》第 16 条)

依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，报告期内发行人前身中新有限公司及其控股子公司与关联方曾发生如下直接资金拆借：中新有限公司向园区发电提供借款、中新置地与科文中心相互提供借款、中新置地与园区置业相互提供借款、中新置地与和信地产相互提供借款、中新置地向高尔夫公司提供借款、中新公用向园区发电、清源水务提供借款。前述借款已于 2008 年 6 月 30 日之前全部清理完毕。



本所律师认为，上述关联方之间的借款行为不符合中国人民银行发布的《贷款通则》等有关法律、法规、规范性文件的规定，鉴于上述借款已全部清偿完毕、且未发生纠纷、未受到金融监管部门的处罚，因此，该等借款行为不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

## 第二部分 关于《法律意见书》相关内容的补充和更新

### 一、关于本次发行上市的批准和授权

经本所律师核查，截至 2009 年 2 月 24 日，发行人于 2008 年 8 月 10 日召开的 2008 年第三次临时股东大会关于本次发行上市的批准和授权仍在有效期内。

### 二、关于本次发行上市的实质条件

经本所律师核查，截至 2009 年 2 月 24 日，发行人本次发行上市符合《公司法》、《证券法》、《首发管理办法》规定的如下实质条件：

#### (一) 符合《证券法》规定的相关条件

1、 发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十三条第一款第(一)项的规定。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好，符合《证券法》第十三条第一款第(二)项的规定。

3、 依据安永华明出具的《审计报告》、相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人最近三年财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为，符合《证券法》第十三条第一款第(三)项、第五十条第一款第(四)项的规定。

4、 发行人本次发行前的股本总额为人民币 13.49 亿元，符合《证券法》第五十条第一款第(二)项的规定。

5、 发行人本次发行前的股份总数为 13.49 亿股，发行人本次拟公开发行股票的数量为不超过 4.5 亿股，占本次发行后发行人股份总数的比例不低于 10%，符合《证券法》第五十条第一款第(三)项的规定。

(二) 符合《首发管理办法》规定的相关条件

1、 主体资格

(1) 发行人是依法设立且合法存续的股份有限公司，符合《首发管理办法》第八条的规定。

(2) 发行人是由中新有限公司按原账面净资产值折股变更设立的股份有限公司，其持续经营时间从中新有限公司成立之日起计算在 3 年以上，符合《首发管理办法》第九条的规定。

(3) 发行人的注册资本已足额缴纳，发起人股东用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十条的规定。

(4) 发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策，符合《首发管理办法》第十一条的规定。

(5) 发行人最近三年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更，符合《首发管理办法》第十二条的规定。

(6) 发行人的股权清晰，控股股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十三条的规定。

2、 独立性

(1) 发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，符合《首发管理办法》第十四条的规定。

(2) 发行人的资产独立完整，符合《首发管理办法》第十五条的规定。

(3) 发行人的人员独立，符合《首发管理办法》第十六条的规定。

(4) 发行人的财务独立，符合《首发管理办法》第十七条的规定。

(5) 发行人的机构独立，符合《首发管理办法》第十八条的规定。

(6) 发行人业务独立，符合《首发管理办法》第十九条的规定。

(7) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷，符合《首发管理办法》第二十条的规定。

### 3、 规范运行

(1) 发行人已经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，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发管理办法》第二十一条的规定。

(2) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员已了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，符合《首发管理办法》第二十二条的规定。

(3) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十三条的规定：

① 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

② 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③ 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

(4) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、运营的效率 and 效果，符合《首发管理办法》第二十四条的规定。

(5) 依据发行人注册地工商、税务等政府主管部门出具的证明文件、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十五条的规定：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券，或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态的情形；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重的情形；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准，或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作，或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章的情形；

④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 发行人公司章程已明确规定对外担保的审批权限和审议程序；依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人现时不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发管理办法》第二十六条的规定。

(7) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发管理办法》第二十七条的规定。

#### 4、 财务与会计

(1) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人资产质量良好、资产负债结构合理、盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发管理办法》第二十八条的规定。

(2) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人的内部控制在所有重大方面是有效的，并已由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告，符合《首发管理办法》第二十九条的规定。

(3) 依安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和

现金流量，并由注册会计师出具了无保留意见的审计报告，符合《首发管理办法》第三十条的规定。

(4) 依据安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人编制财务报表是以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更，符合《首发管理办法》第三十一条的规定。

(5) 依据安永大华出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按照重要性原则恰当披露关联交易；发行人关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情况，符合《首发管理办法》第三十二条的规定。

(6) 依据安永华明出具的《审计报告》，发行人符合《首发管理办法》第三十三条规定的下列条件：

A. 以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，发行人最近 3 个会计年度净利润为正数且累计超过人民币 3000 万元；

B. 发行人最近 3 个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币 5000 万元，最近 3 个会计年度营业收入累计超过人民币 3 亿元；

C. 发行人本次发行前股本总额不少于人民币 3000 万元；

D. 截至 2008 年 12 月 31 日，发行人无形资产(扣除土地使用权)占净资产的比例不高于 20%；

E. 截至 2008 年 12 月 31 日，发行人不存在未弥补的亏损。

(7) 依据发行人及其控股子公司注册所在地税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人最近三年依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《管理办法》第三十四条的规定。

(8) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《管理办法》第三十五条的规定。

(9) 依据发行人、本次发行上市的相关中介机构的确认并经本所律师核查，发行人本次发行上市的申报文件中不存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；不存在滥用会计政策或者会计估计；不存在操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证等情形，符合《管理办法》第三十六条的规定。

(10) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形，符合《管理办法》第三十七条的规定：

- A. 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；
- B. 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；
- C. 发行人最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；
- D. 发行人最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；
- E. 发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；
- F. 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

## 5、募集资金运用

经本所律师核查，发行人募集资金运用符合《首发管理办法》第三十八条至第四十三条的规定。

## 三、关于发行人的股东、实际控制人

经本所律师核查，截至 2009 年 2 月 24 日，发行人的股东及其持股情况、发行人的实际控制人与发行人之间的产权和控制关系均未发生变化。

## 四、关于发行人的股本及演变

经本所律师核查，截至 2009 年 2 月 24 日，发行人的股本及股权结构如下表所示，未发生变化。

序号	股东名称	持股数(万股)	股权比例	股份性质
----	------	---------	------	------

1	园区股份	70,148	52%	国有股
2	新方财团	37,772	28%	外资股
3	港华投资	13,490	10%	外资股
4	苏州高新	6,745	5%	国有股
5	新工集团	6,745	5%	外资股
合计		<b>134,900</b>	<b>100%</b>	

## 五、关于发行人的业务

### (一) 发行人的主营业务

1、 发行人的主营业务为土地一级开发、房地产开发经营、市政公用事业及多元化服务，经本所律师核查，报告期内发行人的主营业务未发生变更。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》，发行人最近 3 个会计年度主营业务收入及其他业务收入情况为：

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
主营业务收入	2,461,022,034.38	1,867,090,423.23	1,338,051,108.67
其他业务收入	275,056,495.95	1,953,522.09	741,848.55

根据上表所示情况，本所律师认为，发行人的主营业务突出。

3、 经核查发行人公司章程，发行人持有的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》、《企业法人营业执照》，以及发行人及其控股子公司从事相关业务所取得的资格、证照等资料，发行人不存在持续经营的法律障碍。

### (二) 发行人控股子公司到期资质证书续期手续办理情况

1、 江苏省建设厅于 2008 年 9 月 19 日向华园地产核发“苏州 KF03522”《房地产开发企业暂定资质证书》，核准华园地产按贰级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2009 年 6 月 26 日。

2、 江苏省建设厅于 2008 年 12 月 22 日向张家港置地核发“苏州 KF04970”《房地产开发企业暂定资质证书》，核准张家港置地按贰级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2009 年 11 月 20 日。

## 六、关于关联方和关联交易

### (一) 新增关联方

1、 发行人控股股东园区股份的控股子公司苏州有线电视网络股份有限公司已分立为苏州有线电视网络股份有限公司和江苏广融实业有限公司，另本次补充披露发行人实际控制人园区国控控制的中新苏州工业园区创业投资有限公司的全资子公司苏州工业园区原点创业投资有限公司，前述新增关联方的基本情况如下：

企业名称	注册资本 (人民币万元)	股权结构	经营范围
苏州工业园区原点创业投资有限公司	10,000	园区国控控股子公司中新苏州工业园区创业有限公司持股 100%	许可经营项目：无。一般经营项目：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。
苏州有线电视网络股份有限公司	5,000	园区股份持股 51.52%	许可经营项目：房地产开发经营；一般经营项目：有线网络的建设、投资、开发、经营及服务，网络软件、网络设备及材料的开发、制造及销售，综合数字网络工程的投资咨询、设计、安装、施工及服务，计算机软件、硬件的开发、制造、销售及服务，实业投资，设备租赁，国内贸易。园区股份持有其 51.52% 的股权。
江苏广融实业有限公司	3,000	园区股份持股 51.52%	许可经营项目：无。一般经营项目：网络器材与设备的开发、经营与销售；计算机软件开发、销售与服务；网络工程的投资咨询、设计、安装、施工及服务；高新技术项目的开发、咨询服务；国内贸易。

2、 发行人控股子公司华园地产新设控股子公司华园恒升和华园东方，该两家公司的基本情况如下：

#### (1) 华园恒升

企业类型	有限责任公司
注册资本	人民币 5000 万元
实收资本	人民币 4000 万元



股东及持股比例	华园地产持股 60%
	苏州恒升置业有限公司持股 40%
经营范围	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。
成立日期	2008 年 12 月 26 日
经营期限	自 2008 年 12 月 26 日起至 2018 年 12 月 31 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000128913

## (2) 华园东方

企业类型	有限责任公司
注册资本	人民币 11000 万元
实收资本	人民币 6781.98944 万元
股东及持股比例	华园地产持股 95%
	苏州工业园区娄葑东坊经济发展有限公司持股 5%
经营范围	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。
成立日期	2008 年 12 月 26 日
经营期限	自 2008 年 12 月 26 日起至 2018 年 12 月 26 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000128930

## (二) 发行人 2008 年度发生的关联交易

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人 2008 年度发生的重大关联交易为：

### 1、 发行人及中新教服与国际学校之间的经常性关联交易

根据发行人与国际学校于 2005 年签订的《国际学校物业租赁合同》，发行人于 2008 年向国际学校收取租金人民币 12,390,925.96 元，占当期营业收入的 0.45%。根据中新教服与国际学校于 2006 年签订的《咨询、委托管理合同》，中新教服于 2008 年度合计向国际学校收取管理费人民币 12,034,009.26 元，占当期营业收入的比例为 0.44%。

### 2、 中新公用与蓝天燃气之间的经常性关联交易

(1) 根据中新公用与蓝天燃气于 2007 年 9 月 2 日签订的《〈租赁合同〉续租协议》，中新公用于 2008 年度合计向蓝天燃气收取苏州市外跨塘热电厂经营性资产租金人民币 3,190,000 元。

(2) 中新公用于 2008 年度合计向蓝天燃气采购电力人民币 2,271,820.08 元。

3、 发行人及其控股子公司 2008 年度接受关联方市政服务的支出及其占当期营业成本的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(人民币/元)	交易内容
1	清源水务	4,878,535.05	发行人、中新置地、华园地产分别接受清源水务提供的供水施工及污水处理服务
2	港华燃气	2,796,788.89	发行人、中新置地、华园地产分别接受港华燃气提供燃气管道工程承包服务
总计		<b>7,675,323.94</b>	
比例		<b>0.44%</b>	

4、 发行人及其控股子公司 2008 年度向关联方提供市政服务的收入及其占当期营业收入的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(人民币/元)	交易内容
1	清源水务	20,435,609.42	华园建设、市政工程分别向清源水务提供填土、给水及污水管道工程服务
2	港华燃气	9,227,178.74	市政工程向港华燃气提供燃气管道安装工程服务
3	蓝天燃气	784,819.53	市政工程向蓝天燃气提供热力、蒸汽管道及管网工程服务
4	园区教投	6,323,954.8	华园建设向园区教投提供填土、界路及河道驳岸工程服务
5	建屋集团	3,060,545.65	华园建设、市政工程分别向园区建屋集团提供填土、河道驳岸及雨水管道改造工程服务
6	科技发展	4,240,000	华园建设向科技发展提供创意产业园地块填土工程服务
7	科文中心	1,991,438.83	市政工程向科文中心提供驳岸围墙、围堰工程服务
8	生物纳米	4,661,761.34	市政工程向生物纳米提供市政及景观工程服务
合计		<b>50,725,308.31</b>	

比例	1.85%
----	-------

### 5、 关联方借款利息支出

2008年3月31日，中新公用与港华燃气、中国银行股份有限公司苏州工业园区支行签订《委托贷款合同》，港华燃气向中新公用提供委托贷款人民币3000万元，贷款期限为12个月，贷款年利率为7.39%。2008年度，中新公用合计向港华燃气支付上述委托贷款利息人民币1,755,125.01元。

### 6、 关联方资金往来余额

关联方	集团成员	形成原因	交易金额	合计
<b>应收账款</b>				
清源水务	发行人	工程代理	1,663,316.44	2,818,806.48
	市政工程	污水处理、检修及维修服务	1,155,490.04	
港华燃气	市政工程	燃气管道安装工程	839,402.30	839,402.30
<b>其他应收款</b>				
清源水务	中新公用	呼叫中心代垫费用	85,414.03	85,654.03
	园区热电	纯净水押金	240.00	
港华燃气	中新公用	呼叫中心代垫费用	116,596.27	262,196.27
	市政工程	投标、履约保证金	145,000.00	
	园区热电	气瓶押金	600.00	
蓝天燃气	中新公用	呼叫中心代垫费用	33,498.42	143,498.42
	市政工程	投标、履约保证金	110,000.00	
生物纳米	市政工程	履约保证金	638,552.00	638,552.00
<b>预收账款</b>				
清源水务	市政工程	给水管道工程	2,142,948.47	2,142,948.47
港华燃气	市政工程	燃气管道工程	1,383,615.32	1,383,615.32
蓝天燃气	中新公用	租金	1,980,000.00	1,980,000.00
<b>应付账款</b>				
清源水务	中新置地	供水施工及污水处理	760,596.32	760,596.32
港华燃气	中新置地	燃气管道工程承包	676,729.02	676,729.02
蓝天热电	园区热电	代垫电费	77,664.83	77,664.83

就上述2008年度关联交易事项，发行人全体独立董事已于2009年1月29日予以审核确认，发行人于2009年1月29日召开的第一届董事会第五次会议和于2009年2月18日召开的2008年度股东大会亦分别在关联董事、关联股东回避表决

的情况下，对发行人 2008 年度发生的关联交易进行了审核。发行人独立董事和董事会、股东大会均认为发行人 2008 年度发生的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。

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人 2008 年度发生的关联交易价格公允，不存损害发行人及其他股东合法权益的情况，合法有效。

## 七、关于发行人主要财产

### 1、 被收回的土地使用权

(1) 发行人原拥有“苏工园国用(2008)第 01079 号”《国有土地使用证》项下的土地使用权，因投资意向发生变化并经园区国土局以“苏园国土[2008]113 号”《关于收回中新苏州工业园区开发股份有限公司 71215 号宗地国有建设用地使用权的通知》批准，园区国土局同意收回发行人拥有的上述土地使用权并全额退还发行人已支付的土地出让价款，2008 年 12 月 31 日，发行人办理完毕上述《国有土地使用证》的注销手续。

(2) 发行人原拥有“苏工园国用(2008)第 01083 号”《国有土地使用证》项下的土地使用权，因投资意向发生变化并经园区国土局以“苏园国土[2008]114 号”《关于收回中新苏州工业园区开发股份有限公司 81059 号宗地国有建设用地使用权的通知》批准，园区国土局同意收回发行人拥有的上述土地使用权并全额退还发行人已支付的土地出让价款，2008 年 12 月 31 日，发行人办理完毕上述《国有土地使用证》的注销手续。

### 2、 新取得的国有土地使用权

2008 年 12 月 3 日，华园地产取得苏州市人民政府核发的“苏工园国用(2008)第 02169 号”《国有土地使用证》，证书记载的土地用途为城镇住宅用地，使用权面积为 33713.29 平方米，使用权类型为出让，使用权终止期限为 2078 年 5 月 25 日。

### 3、 张家港置地换领《国有土地使用证》

张家港置地原拥有“张园国用(2008)第 040026 号”《国有土地使用证》项下的土地使用权，证书记载的土地用途为住宅用地，使用权面积为 140289.6 平方米，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2077 年 7 月 14 日。2008 年 9 月 1 日，张家港置

地就上述土地使用权取得张家港市人民政府换发的“张园国用(2008)第 040070 号”和“张园国用(2008)第 040071 号”《国有土地使用证》，证书记载的土地用途均为住宅用地，使用权面积分别为 76114.9 平方米、64174.8 平方米，使用权类型均为出让，使用权终止日期均为 2077 年 7 月 14 日。

#### 4、 土地使用权及房产转让

2008 年 6 月 28 日，发行人前身中新有限公司与易迪外包服务(中国)有限公司签订《厂房所有权和土地使用权转让合同》，合同约定中新有限公司将其拥有的“苏房权证园区字第 00208546 号”《房产证》(注：2008 年 8 月 15 日，发行人取得因更名换发的“苏房权证园区字第 00233537 号”《房产证》)项下的厂房所有权和“苏工园国用(2005)第 01156 号”《国有土地使用证》(注：2008 年 8 月 8 日，发行人取得因更名换发的“苏工园国用(2008)第 01076 号”《国有土地使用证》)项下的土地使用权转让给易迪外包服务(中国)有限公司。随后，发行人与易迪外包服务(中国)有限公司签订《厂房所有权和土地使用权转让合同补充协议书》、《厂房所有权和土地使用权转让合同补充协议书(二)》，双方将转让价款支付时间调整为 2009 年 4 月 25 日。截至 2009 年 2 月 24 日，上述所转让的土地使用权和厂房所有权尚未办理权属证书变更手续。

### 八、 关于发行人的重大债权债务

#### (一) 已履行完毕的重大合同

经本所律师核查，截至 2009 年 2 月 24 日，《法律意见书》所披露的如下重大合同已履行完毕，该等已履行完毕的重大合同不存在纠纷。

序号	贷款合同编号	借款人	贷款人	贷款金额 (人民币万元)
1	2005 年苏招银贷字第 11050927 号	发行人	园区招行	20,000
2	89042005280017	发行人	浦发银行	10,000
3	CN50180001761(贷款确认书)	发行人	华一银行	10,000
4	2005-176 号	发行人	中国银行	9,500
5	3250502006MR00000100	发行人	园区交通银行	6,000
6	工 200331013525002	中新置地	工行园区支行	2,500
7	工 200331013525001	中新置地	工行园区支行	1,300
8	工 200431013525001	中新置地	工行园区支行	1,500
9	工 200431131826002	中新置地	工行园区支行	4,700

10	2007年园区字0079号	中新置地	工行园区支行	23,000
11	89042007280040	中新置地	浦发苏州分行	5,700
12	(2007)苏银贷字第01557号	市政工程	中信银行苏州分行	800
13	(2008)苏银贷字第00122号	市政工程	中信银行苏州分行	800
14	(2008)苏银贷字第00669号	市政工程	中信银行苏州分行	400
15	苏银借字第0821120080002	华园建设	江苏银行苏州中新支行	3,000
16	借2006年127325第022号	华园地产	建行园区支行	5,900
17	借2007年127325第026号	华园地产	建行园区支行	1,100

## (二) 新增重大合同

依据发行人提供的资料，截至2009年2月24日，发行人及其控股子公司新增如下重大合同，经本所律师核查，该等重大合同合法有效。

### 1、借款合同

序号	贷款合同编号	借款人	贷款人	贷款金额(人民币万元)	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
1	3250502008MR00002500	发行人	交通银行苏州分行	10,000	2008.8.27-2011.8.18	信用	/	/	/
2	2008苏招银借字第6611081104号	发行人	招商银行苏州分行	10,000	2008.11.30-2010.8.27	信用	/	/	/
3	2008苏招银借字第6611080901号	发行人	招商银行苏州分行	10,000	2008.9.2-2010.8.27	信用	/	/	/
4	89012008280085	发行人	浦发银行	10,000	2008.9.23-2011.9.23	信用	/	/	/
5	(2008)苏银贷字第01546号	市政工程	中信银行苏州分行	2,000	2008.9.1-2009.8.31	连带责任保证	中新公用	(2008)苏银保字第01546号	/
6	30231720080082	华园建设	江苏银行苏州中新支行	6,000	2008.12.29-2009.12.29	连带责任保证	中新公用	30231120080117	/

7	89042009280002	华园建设	浦发苏州分行	3,500	2009.1.5-2010.1.5	最高额保证	中新公用	ZB8904200928000202	/
8	[2008]年园区字 0367 号	中新置地	工商银行园区支行	250,000	2008.12.10-2011.11.29	抵押	中新置地	11020203-2008年园区(抵)字 008 保	土地使用权及在建工程;《国有土地使用证》编号苏工业园国用(2006)第 01121 号
9	2008 年园中贷字 146 号	中新置地	中国银行园区支行	150,000	2008.9.22-2016.9.21	抵押	中新置地	2008 年园中抵保字 024 号	土地使用权及房产;苏工业园国用(2005)第 01092 号、苏房权证园区字第 00233872 号
10	32101200800009111	中新和顺	农业银行园区支行	6,000	2008.3.14-2014.3.12	抵押	中新和顺	3290620080002733	土地使用权及在建工程;《国有土地使用证》编号为苏工业园国用(2007)第 01060 号、苏工业园国用(2007)第 01071 号
11	3210120080000911428	中新和顺	农业银行园区支行	4,000	2008.4.1-2016.3.28				
12	32101200800012869	中新和顺	农业银行园区支行	2,000	2008.4.11-2017.12.12				
13	89042008280088	张家港置地	浦发银行苏州分行	13,700	2008.10.6-2010.1.14	抵押	张家港置地	2D8904200828008801	土地使用权,《国有土地使用证》编号为张国用(2008)040071 号

## 2、 委托贷款合同

中新置地与园区地产公司、中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行签订《中国建设银行人民币资金委托贷款合同》，园区地产公司委托中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行向中新置地发放委托贷款人民币 15,000 万元，借款期限为 24 个月，即自 2008 年 7 月 10 日至 2010 年 7 月 9 日，贷款利率为 7.47%。

## 3、 担保合同

序号	担保人	被担保人	担保方式	担保合同编号	主债权合同编号	债权人	抵押期限	借款金额(人民币万元)	担保物
1	中新置地	中新置地	抵押	32902200 80004180 0	3210120 0700029 756	农业银行 园区 支行	至 2017.9.12	19,980	钟园路1号青年 公寓1-19幢房地 产
2	中新置地	中新置地	抵押	抵2008 年 127325 第34-1 号	借2008 年 127325 第34号	建设银行 园区 支行	至 2011.5.4	6,000	苏工园国用(2007) 第02077号、苏工 园国用(2007)第 02078号地块土地 使用权

#### 4、 工程合同

序号	工程名称	合同编号	发包人	承包人	签约日期	开工日期	预计竣工日期	合同金额(人民币/万元)
1	苏州工业园区三星家电 厂房土建总 包工程施工	SXCF-009	发行人	浙江宝业 建设集团 有限公司	2008.9.18	2008.9.19	2009.9.18	13555.87

#### 5、 国际招商代理协议之补充协议

2009年2月3日,发行人与园区管委会签订《关于苏州工业园区国际招商代理协议之补充协议》,协议约定将双方于2007年12月18日签订的《关于苏州工业园区的国际招商代理协议》的履行期限延长至2013年12月31日,并约定在委托期限届满后,发行人就苏州工业园区国际招商代理事宜享有同等条件下与园区管委会进行合作的优先权。

#### 九、 关于重大资产变化及收购兼并

自2008年9月25日起至2009年2月24日,发行人及其控股子公司的重大资产变化和收购兼并行为详见下文所述,经本所律师核查,下述重大资产变化和收购兼并行为已按项目进程履行了相关法律程序,该等行为没有对发行人的主营业务及经营业绩产生重大不利影响。

##### 1、 华园地产出资设立华园恒升



华园地产和苏州恒升置业有限公司合资设立华园恒升，华园恒升的注册资本为人民币 5000 万元，其中，华园地产认缴注册资本人民币 3,000 万元，苏州恒升置业有限公司认缴注册资本人民币 2,000 万元。2008 年 12 月 18 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验字[2008]0346 号”《验资报告》，验证截至 2008 年 12 月 18 日止，华园东方已收到其股东投入的货币出资人民币 4,000 万元，其中华园地产缴纳出资人民币 2,400 万元，苏州恒升置业有限公司缴纳出资人民币 1,600 万元。2008 年 12 月 26 日，华园恒升取得江苏省苏州工业园区工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

## 2、 华园地产出资设立华园东方

华园地产和苏州工业园区娄葑东坊经济发展有限公司合资设立华园恒升，华园恒升的注册资本为人民币 11,000 万元，其中华园地产认缴注册资本人民币 10,450 万元，苏州工业园区娄葑东坊经济发展有限公司认缴注册资本人民币 550 万元。2008 年 12 月 18 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验字[2008]0345 号”《验资报告》，验证截至 2008 年 12 月 18 日止，华园恒升已收到其股东投入的货币出资人民币 6,781.98944 万元，其中华园地产缴纳出资人民币 6,231.98944 万元，苏州工业园区娄葑东坊经济发展有限公司缴纳出资人民币 550 万元。2008 年 12 月 26 日，华园恒升取得江苏省苏州工业园区工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

## 3、 中新公用向苏州东吴热电有限公司增资并收购其股权

2008 年 12 月 25 日，中新公用与上海鸿淳投资经营有限公司、上海国能投资有限公司、苏州苏鑫资产投资有限公司、苏州华东电力投资经营有限公司、东吴热电签署《苏州东吴热电有限公司股权重组合同》，合同的主要内容为：(1)苏州东吴热电有限公司的注册资本由人民币 13,750 万元增加至人民币 15,278 万元，新增注册资本人民币 1,528 万元全部由中新公用认缴；(2)前述增资完成后，上海鸿淳投资经营有限公司、苏州苏鑫资产投资有限公司、苏州华东电力投资经营有限公司在增资全面摊薄基础上合计将其持有的苏州东吴热电有限公司 10%股权转让给中新公用。前述增资和股权转让完成后，中新公用将持有苏州东吴热电有限公司 20%股权。(3)在中新公用取得苏州东吴热电有限公司 20%股权的工商登记完成之日起三年内，如中新公用发出收购通知，上海鸿淳投资经营有限公司、苏州苏鑫资产投资有限公司、苏州华东电力投资经营有限公司有义务分别向中新公用转让其持有的苏州东吴热电有限公司 9.04%、10.48%、11.48%股权。同日，中新公用与上海鸿淳投资经营有限公司、上海国能投资有限公司、苏州苏鑫资产投资有限公司、苏州华东电力投资经营有限公司、苏州东吴热电有限公司签署《苏州东吴热电有限公司增资和股权转让

让协议》，就上述增资及增资后的第一次股权转让事项进行约定。2008年12月25日，东吴热电作出股东会决议，同意东吴热电增资及进行增资后的第一次股权转让。

截至2009年2月24日，上述增资及股权转让手续尚未办理完毕。

#### 4、 中新公用合资设立苏州工业园区中法环境技术有限公司

2009年2月11日，中新公用和中法水务投资(苏州)有限公司签署《合资经营苏州工业园区中法环境技术有限公司合资合同》，双方同意共同出资设立苏州工业园区中法环境技术有限公司。根据合资合同的约定，苏州工业园区中法环境技术有限公司的投资总额为人民币18,000万元，注册资本为人民币7,200万元，其中中新公用以货币认缴注册资本人民币3,672万元，中法水务投资(苏州)有限公司以货币认缴注册资本人民币3,528万元。截至2009年2月24日，苏州工业园区中法环境技术有限公司的设立手续正在办理之中。

### 十、 关于发行人章程修改

#### (一) 发行人章程的修改

发行人根据自身的实际情况修改了章程中关于对外担保和股东大会召开方式的相关规定，经本所律师核查，发行人修改后的章程符合有关法律法规的规定，发行人本次章程修改已分别于2009年1月29日和2009年2月18日经第一届董事会第五次会议和2008年度股东大会审议通过，发行人本次修改后的章程正在向江苏省对外贸易经济合作厅履行相应的审批手续。

#### (二) 发行人章程草案的修改

根据发行人章程的修改情况以及中国证监会的相关要求，发行人对其本次发行上市后适用的章程草案进行了相应的修改，经本所律师核查，发行人修改后的章程草案符合有关法律法规的规定，发行人本次章程修改已分别于2009年1月29日和2009年2月18日经第一届董事会第五次会议和2008年度股东大会审议通过。

### 十一、 关于发行人股东大会、董事会、监事会规范运作

自2008年9月25日起至2009年2月24日，发行人股东大会、董事会、监事会的召开情况为：

(一) 股东大会会议

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第四次临时股东大会	2009年1月11日	《关于中新苏州工业园区开发股份有限公司与安永大华签订的2008年度审计及IPO审计业务合同转让至安永华明的议案》	一致通过
2	2008年度股东大会	2009年2月18日	《公司2008年度财务决算方案》	一致通过
			《公司2008年度财务报表》	一致通过
			《CSSD2008年度利润分配建议方案》	一致通过
			《公司2008年度关联交易情况说明的议案》	关联股东回避表决的情况下获得其余股东的一致通过
			《公司2009年度财务预算方案》	一致通过
			《董事高管2008年度履职与薪酬执行及2009年度薪酬计划》	一致通过
			《关于修改公司章程及根据公司章程的修订修改相关内控制度的议案》	一致通过
			《关于修改公司章程(草案)的议案》	一致通过
			《董事会工作报告》	一致通过
			《公司监事会2008年度工作报告》	一致通过

(二) 董事会会议

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届董事会第四次会议	2008年12月27日	《关于中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司为苏州工业园区华园建设发展有限公司续借6000万元贷款提供担保的议案》	一致通过
			《关于中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司为苏州工业园区华园建设发展有限公司续借7500万元贷款提供担保的议案》	一致通过

			《关于中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司为苏州工业园区市政公用工程建设有限公司续借2000万元贷款提供担保的议案》	一致通过
			《关于公司出售中新豪生酒店式公寓的议案》	一致通过
			《关于中新苏州工业园区开发股份有限公司与安永大华签订的2008年度审计及IPO审计业务合同转让至安永华明的议案》	一致通过
2	第一届董事会第五次会议	2009年1月29日	《公司2008年度财务决算方案》	一致通过
			《公司2008年度财务报表》	一致通过
			《CSSD2008年度利润分配建议方案》	一致通过
			《公司2008年度关联交易情况说明的议案》	关联董事回避表决的情况下获得其余董事一致通过
			《公司2009年度财务预算方案》	一致通过
			《董事高管2008年度履职与薪酬执行及2009年度薪酬计划》	一致通过
			《关于修改公司章程及根据公司章程的修订修改相关内控制度的议案》	一致通过
			《关于修改公司章程(草案)的议案》	一致通过
			《董事会工作报告》	一致通过
《关于提议召开2008年度股东大会的议案》	一致通过			

(三) 监事会会议

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届监事会第二次会议	2008年7月25日	《关于中新苏州工业园区开发股份有限公司最近三年及一期审计报告的议案》	一致通过
2	第一届监事会第三次会议	2009年1月29日	《公司2008年度监事会工作报告》	一致通过
			《公司2008年度财务报表》	一致通过

			《公司2008年度关联交易情况 说明的议案》	关联股东 代表监事 回避表决 的情况下 获得其余 监事的一 致通过
--	--	--	---------------------------	---

经本所律师核查，上述股东大会、董事会、监事会会议的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

## 十二、关于发行人的董事、监事和高级管理人员

经本所律师核查，截至 2009 年 2 月 24 日止，发行人的董事、监事和高级管理人员未发生变化，发行人董事、监事、高级管理人员兼职的变化情况为：

序号	姓名	职务	在其他单位任职情况	备注
1	杜建华	董事长	园区股份副董事长、总裁	新增园区股份总裁职务
2	陆卫中	董事	园区股份董事	2008 年 11 月不再担任园区股份总裁职务
3	黄维义	董事	张家港港华燃气有限公司副董事长	原担任该等公司董事长
			安庆港华燃气有限公司副董事长	
			铜陵港华燃气有限公司副董事长	
			淄博港华燃气有限公司副董事长	
		苏州工业园区清源华衍水务有限公司董事	新增	
		海南华油港华燃气有限公司董事		
		大连德泰港华燃气有限公司董事		
		港华紫荆燃具(深圳)有限公司执行董事		
		山西港华煤气有限公司董事		
吉林天元石油有限公司董事	减少			
4	文传甫	独立董事	Veredus Laboratories Pte Ltd	新增

			董事	
			Agis Pte Ltd 董事	
			DSIMLab Pte Ltd 董事长	
			Neptune Orient Lines Limited 董事	
			Singapore Computer Systems Limited 副董事长/执委会主席	减少
			PUB Consultants Private Limited 董事	该公司由 Singapore Utilities International Pte Ltd Aksaas Pte Ltd 更名而来
5	林向红	监事	神州数码信息技术服务有限公司董事	新增
			华亿创业投资管理(苏州)有限公司董事长	
			奇梦达科技(苏州)有限公司董事	
			上海海尔集成电路有限公司董事	
			苏州工业园区富民创业基金有限公司	
			Higher Microsystem Technology Co.,Ltd 董事	
			英飞凌科技(苏州)有限公司董事	减少
			高微系统公司董事	
			盛科网络(苏州)有限公司董事	
			苏州融创担保投资有限公司董事长	
6	冯所刚	监事	新工集团董事、总裁	减少
			CPG Consultants 董事	
			CPG FM 董事	
			CPG Investments 董事	
			CA Facilities 董事	

### 十三、关于发行人的税务

#### (一) 发行人及其控股子公司新增财政补贴

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人自 2008 年 6 月 30 日起至 2008 年 12 月 31 日止享受的财政补贴均具有明确的依据，具体包括：

序号	财政补贴	补贴金额(人民币元)	法律依据及/或批准机关、批准文号
1	5%补贴收入	10,330 万	园区管委会[2003]第 48 号会议纪要、苏州工业园区合作开发谅解备忘录、苏州工业园区二、三区初始开发建设投资款回收协议
2	服务业发展引导资金	2,000,000	苏州工业园区管理委员会 苏园管[2008]46 号
3	服务业发展引导资金	500,000.00	苏州市财政局企业处 苏州市服务业发展引导资金拨款通知单编号[2007]S002 号
4	09 年苏虹大楼节能改造补贴资金	1,300,000.00	苏州工业园区环境保护局关于环保引导资金补助的函
5	09 年污泥干化工程补贴资金	1,300,000.00	苏州工业园区环境保护局关于环保引导资金补助的函

## (二) 发行人及其控股子公司依法纳税情况

依据发行人及其控股子公司税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，报告期内发行人及其控股子公司依法纳税，不存在受到税务行政处罚的情形。

## 十四、关于发行人的环境保护、产品质量、技术等标准

依据园区环保局出具的证明文件并经本所律师核查，报告期内发行人及其控股子公司的生产经营活动符合有关环境保护的要求，不存在违反有关环境保护的法律、法规而受到行政处罚的情形。

依据相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，报告期内发行人及其控股子公司的生产经营活动符合有关产品质量和技术监督的要求，不存在违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

## 十五、发行人募集资金的运用

经本所律师核查，截至 2009 年 2 月 24 日，发行人本次募集资金的用途未发生变化，发行人本次募集资金已履行的核准手续仍为有效。

## 十六、关于发行人的业务发展目标

经本所律师核查,《招股说明书(申报稿)》描述的发行人业务发展目标是结合现有主营业务制定,符合国家法律、法规和规范性文件的规定,不存在潜在的法律风险。

## 十七、关于诉讼、仲裁和行政处罚

依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查,发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的、可能对发行人的财务状况、经营成果产生重大影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人董事长、总裁的确认,其不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据持有发行人股东的确认,其不存在可能导致其持有的发行人股权发生变更及/或者可能影响发行人本次发行上市的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 十八、关于招股说明书法律风险的评价

本所律师参与了《招股说明书(申报稿)》中法律专业事项的讨论,审阅了《招股说明书(申报稿)》全文,特别是其中引用本所律师出具的法律意见的相关内容。依据发行人董事、监事、高级管理人员及本次发行上市相关中介机构出具的确认文件并经本所律师核查,《招股说明书(申报稿)》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

## 十九、结论意见

基于以上所述,本所律师认为:截至2009年2月24日,发行人符合《证券法》、《首发管理办法》等有关法律、法规和规范性文件关于首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的实质性条件;发行人本次发行上市尚需取得中国证监会和拟上市证券交易所的核准。

本补充法律意见书正本一式五份,经本所及签字律师签署后生效。

(下接本补充法律意见书签署页)



(本页无正文，为广东晟典律师事务所《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（一）》签署页)



广东晟典律师事务所

负责人：\_\_\_\_\_

陈治民

经办律师：

\_\_\_\_\_  
罗元

\_\_\_\_\_  
廖素芳

2017年9月22日

## 广东晟典律师事务所

### 关于

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的

### 补充法律意见书（二）

二零一七年九月



**晟典律师事务所**  
S D & P A R T N E R S

全国优秀律师事务所

地址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 17 楼

电话：86-755-83663333 传真：86-755-82075055

网址：<http://www.shengdian.com.cn>

## 释 义

在本补充法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

发行人	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司，曾用名 中新苏州工业园区开发股份有限公司
中新有限公司	指	中新苏州工业园区开发有限公司，系发行人的前身
本次发行上市	指	发行人首次公开发行人民币普通股(A股)并上市
本所	指	广东晟典律师事务所
本所律师	指	受本所指派参与发行人本次发行上市的律师
《证券法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国公司法》
《首发管理办法》	指	由中国证监会发布、并自2006年5月18日起施行的《首次公开发行股票并上市管理办法》
《第12号编报规则》	指	由中国证监会发布、并自2001年3月1日起施行的《公开发行证券公司信息披露的编报规则第12号—公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
报告期、最近三年及一期	指	2006年度、2007年度、2008年度及2009年1月1日至2009年6月30日
安永华明	指	安永华明会计师事务所
《法律意见书》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的法律意见书》
《律师工作报告》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的律师工作报告》
《补充法律意见书(一)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(一)》
《招股说明书(申报稿)》	指	发行人于2009年9月24日编制的《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)》
《审计报告》	指	安永华明于2009年8月14日出具的安永华明(2009)审字第60468799_B18号《审计报告》
《内部控制审核报告》	指	安永华明于2009年8月14日出具的安永华明(2009)专字第60468799_B05号《内部控制审核报告》

园区国控(国资办)	指	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),系发行人的实际控制人
园区国控	指	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司
园区国资办	指	苏州工业园区国有资产监督管理办公室
园区股份	指	苏州工业园区股份有限公司,系发行人的发起人及控股股东
新方财团	指	SINGAPORE-SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD,其中文译名为“新加坡-苏州园区开发财团”,系发行人的发起人股东
港华投资	指	港华投资有限公司,系发行人的发起人股东
新工集团	指	CPG CORPORATION PTE LTD,其中文译名为“新工集团私人有限公司”,系发行人的发起人股东
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司,系发行人的发起人股东
中新置地	指	中新苏州工业园区置地有限公司,系发行人的控股子公司
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,系发行人的控股子公司
中新厂房	指	苏州工业园区中新厂房开发有限公司,系发行人的控股子公司
中新教服	指	中新苏州工业园区国际教育服务有限公司,系发行人的控股子公司
中新豪生	指	苏州工业园区中新豪生酒店管理有限公司
中新宿迁	指	中新苏州工业园区(宿迁)开发有限公司,系发行人的全资子公司
中新苏通	指	中新苏通科技产业园(南通)开发有限公司,系发行人的控股子公司
国际学校	指	苏州新加坡国际学校,系一家由发行人举办的外籍人员子女学校
中新和顺	指	苏州中新和顺商业投资有限公司,系中新置地的全资子公司
和乔物业	指	苏州和乔物业服务有限公司,系中新置地的控股子公司
张家港置地	指	张家港中新置地置业有限公司,系中新置地的控股子公司
园区热电	指	苏州工业园区热电有限公司,系中新公用的控股子公司
市政工程	指	苏州工业园区市政公用工程建设有限公司,系中新公用的控股子公司
华园建设	指	苏州工业园区华园建设发展有限公司,系中新公用的控股子公司

华园地产	指	苏州工业园区华园房地产开发有限公司，系中新公用 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，系中新公用 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，系华园地产 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，系华园地产 的控股子公司
清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司，系中新公用 的参股子公司
蓝天燃气	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司，系中新公用 的参股子公司
港华燃气	指	苏州港华燃气有限公司，系中新公用 的参股子公司
和信地产	指	苏州和信房地产开发有限公司，系中新置地 的参股子公司
广融实业	指	江苏广融实业有限公司
园区教授	指	苏州工业园区教育发展投资有限公司
苏州财团	指	苏州工业园区经济发展有限公司
苏州创投集团	指	苏州创业投资集团有限公司
证券置业	指	苏州工业园区证券置业有限公司，系园区股份 的控股子公司
银瑞公司	指	苏州工业园区银瑞资产管理有限公司
园区地产公司	指	苏州工业园区地产经营管理公司，系园区管委 会直属的国有企业
建屋集团	指	苏州工业园区建屋发展集团有限公司，系园区地 产公司的控股子公司
南通开发公司	指	南通市经济技术开发区总公司
农垦集团	指	江苏省农垦集团有限公司
建屋投资公司	指	苏州工业园区建屋酒店投资管理有限公司
华能发电	指	华能(苏州工业园区)发电有限责任公司
太仓发电	指	华能太仓发电有限责任公司
生物纳米公司	指	苏州工业园区生物纳米科技发展有限公司
中法水务公司	指	中法水务投资(苏州)有限公司

**广东晟典律师事务所**  
**关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**  
**首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的**  
**补充法律意见书(二)**

**致：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**

本所作为发行人本次发行上市的专项法律顾问，已根据《证券法》、《公司法》、《首发管理办法》、《第12号编报规则》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，就发行人本次发行上市事宜出具了《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》和《律师工作报告》。

根据安永华明对发行人最近三年及一期财务报表的审计情况，以及自2009年2月24日起至2009年9月24日止发行人与本次发行上市有关事宜的变化情况，本所律师特出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对《法律意见书》及《补充法律意见书(一)》和《律师工作报告》相应内容的补充和更新，并与其共同构成本所关于发行人本次发行上市的完整法律意见，本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。

基于以上所述，本所律师根据《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本次发行上市事宜出具本补充法律意见书如下：

## 一、关于本次发行上市的批准和授权

发行人于 2009 年 8 月 10 日召开的 2009 年第二次临时股东大会作出决议，同意发行人本次发行上市决议的有效期限延长至 2010 年 8 月 9 日止，并授权董事会在上述有效期内全权办理本次发行上市有关事宜。经本所律师核查，截至 2009 年 9 月 24 日，上述批准和授权合法有效。

## 二、本次发行上市的实质条件

经本所律师核查，截至 2009 年 9 月 24 日，发行人本次发行上市符合《证券法》、《首发管理办法》规定的如下实质条件：

### (一) 符合《证券法》规定的相关条件

1、 发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十三条第一款第(一)项的规定。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好，符合《证券法》第十三条第一款第(二)项的规定。

3、 依据安永华明出具的《审计报告》、相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人最近三年及一期的财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为，符合《证券法》第十三条第一款第(三)项、第五十条第一款第(四)项的规定。

4、 发行人本次发行前的股本总额为人民币 13.49 亿元，符合《证券法》第五十条第一款第(二)项的规定。

5、 发行人本次发行前的股份总数为 13.49 亿股，发行人本次拟公开发行股票的数量为不超过 4.5 亿股，占本次发行后发行人股份总数的比例不低于 10%，符合《证券法》第五十条第一款第(三)项的规定。

### (二) 符合《首发管理办法》规定的相关条件

#### 1、 主体资格

(1) 发行人是依法设立且合法存续的股份有限公司，符合《首发管理办法》第八条的规定。

(2) 发行人是由中新有限公司按原账面净资产值折股变更设立的股份有限公司，其持续经营时间从中新有限公司成立之日起计算在3年以上，符合《首发管理办法》第九条的规定。

(3) 发行人的注册资本已足额缴纳，发起人股东用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十条的规定。

(4) 发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策，符合《首发管理办法》第十一条的规定。

(5) 发行人最近三年及一期内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更，符合《首发管理办法》第十二条的规定。

(6) 发行人的股权清晰，控股股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十三条的规定。

## 2、 独立性

(1) 发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，符合《首发管理办法》第十四条的规定。

(2) 发行人的资产独立完整，符合《首发管理办法》第十五条的规定。

(3) 发行人的人员独立，符合《首发管理办法》第十六条的规定。

(4) 发行人的财务独立，符合《首发管理办法》第十七条的规定。

(5) 发行人的机构独立，符合《首发管理办法》第十八条的规定。

(6) 发行人业务独立，符合《首发管理办法》第十九条的规定。

(7) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷，符合《首发管理办法》第二十条的规定。

## 3、 规范运行



(1) 发行人已经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，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发管理办法》第二十一条的规定。

(2) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员已了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，符合《首发管理办法》第二十二条的规定。

(3) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十三条的规定：

① 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

② 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③ 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

(4) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、运营的效率 and 效果，符合《首发管理办法》第二十四条的规定。

(5) 依据发行人注册地工商、税务等政府主管部门出具的证明文件、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十五条的规定：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券，或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态的情形；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重的情形；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件

有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准，或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作，或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章的情形；

- ④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- ⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；
- ⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 发行人公司章程已明确规定对外担保的审批权限和审议程序；依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人现时不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发管理办法》第二十六条的规定。

(7) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发管理办法》第二十七条的规定。

#### 4、 财务与会计

(1) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人资产质量良好、资产负债结构合理、盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发管理办法》第二十八条的规定。

(2) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人的内部控制所有重大方面是有效的，并已由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告，符合《首发管理办法》第二十九条的规定。

(3) 依安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由注册会计师出具了无保留意见的审计报告，符合《首发管理办法》第三十条的规定。

(4) 依据安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人编制财务报表是以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更，符合《首发管理办法》第三十一条的规定。

(5) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按照重要性原则恰当披露关联交易；发行人关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情况，符合《首发管理办法》第三十二条的规定。

(6) 依据安永华明出具的《审计报告》，发行人符合《首发管理办法》第三十三条规定的下列条件：

① 以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，发行人最近 3 个会计年度净利润为正数且累计超过人民币 3000 万元；

② 发行人最近 3 个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币 5000 万元，最近 3 个会计年度营业收入累计超过人民币 3 亿元；

③ 发行人本次发行前股本总额不少于人民币 3000 万元；

④ 截至 2009 年 6 月 30 日，发行人无形资产(扣除土地使用权)占净资产的比例不高于 20%；

⑤ 截至 2009 年 6 月 30 日，发行人不存在未弥补的亏损。

(7) 依据发行人及其控股子公司注册所在地税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人最近三年及一期依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《管理办法》第三十四条的规定。

(8) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《管理办法》第三十五条的规定。

(9) 依据发行人、本次发行上市的相关中介机构的确认并经本所律师核查，发行人本次发行上市的申报文件中不存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；不存在滥用会计政策或者会计估计；不存在操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证等情形，符合《管理办法》第三十六条的规定。

(10) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形，符合《管理办法》第三十七条的规定：

① 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

② 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

③ 发行人最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

④ 发行人最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

⑤ 发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

⑥ 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

## 5、募集资金运用

(1) 经本所律师核查，发行人募集资金有明确的使用方向，且全部用于主营业务，符合《首发管理办法》第三十八条的规定。

(2) 依据经发行人第一届董事会第三次会议和发行人 2008 年第三次临时股东大会审议通过的发行人募集资金拟投资项目的可行性研究报告、发行人的确认并经本所律师核查，发行人董事会已对募集资金投资项目的可行性进行认真分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，能够有效防范投资风险，提

高募集资金使用效益，并且，发行人募集资金数额和拟投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，符合《首发管理办法》第三十九条、第四十一条的规定。

(3) 发行人募集资金拟投资项目符合国家产业政策，发行人已就拟投资项目履行了必要的法律程序，并取得有权政府主管部门的批准、核准、备案，发行人募集资金拟投资项目符合环境保护、土地管理等方面的法律、法规和规章的规定，符合《首发管理办法》第四十条的规定。

(4) 发行人募集资金拟投资项目由发行人或其控股子公司实施，该等项目实施后不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响，符合《首发管理办法》第四十二条的规定。

(5) 发行人 2008 年第三次临时股东大会已审议通过《中新苏州工业园区开发股份有限公司募集资金管理办法》，建立了募集资金专项存储制度，发行人的募集资金将存放于董事会决定的专项账户，符合《首发管理办法》第四十三条的规定。

### 三、发行人的名称变更及设立境内分支机构

#### (一) 发行人的名称变更

经发行人 2009 年度第一次临时股东大会审议批准，并经江苏省工商行政管理局、苏州工业园区经济贸易发展局核准，发行人的名称由“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 2009 年 6 月 8 日取得江苏省人民政府核发的更名后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》、于 2009 年 6 月 24 日取得江苏省工商行政管理局核发的更名后的《企业法人营业执照》。

#### (二) 发行人设立境内分支机构

发行人南通分公司于 2009 年 7 月 27 日取得江苏省南通工商行政管理局核发的《营业执照》，其基本情况如下：

企业名称	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司
营业场所	江苏省南通经济技术开发区星湖大道 1088 号综合楼

企业类型	股份有限公司(中外合资, 未上市)
负责人	朱建国
经营范围	许可经营项目: 无。 一般经营项目: 在本公司的经营范围内联系业务。
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320600500008627

#### 四、发行人的股东、实际控制人

经本所律师核查, 截至 2009 年 9 月 24 日, 发行人的股东及其持股情况、发行人的实际控制人与发行人之间的产权和控制关系均未发生变化。

#### 五、发行人的股本及演变

经本所律师核查, 截至 2009 年 9 月 24 日, 发行人的股本及股权结构如下表所示。

序号	股东名称	持股数(万股)	股权比例	股份性质
1	园区股份	70,148	52%	国有股
2	新方财团	37,772	28%	外资股
3	港华投资	13,490	10%	外资股
4	苏州高新	6,745	5%	社会法人股(注)
5	新工集团	6,745	5%	外资股
合计		134,900	100%	

注: 江苏省人民政府国有资产监督管理委员会于 2008 年 3 月 27 日作出“苏国资复[2008]27 号”《关于中新苏州工业园区股份有限公司(筹)国有股权管理有关问题的批复》, 将苏州高新所持发行人 5% 股权界定为国有股。2009 年 9 月 8 日, 江苏省人民政府国有资产监督管理委员会作出“苏国资复[2009]74 号”《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》, 将苏州高新所持发行人 5% 股权界定为非国有股。

#### 六、发行人的业务

##### (一) 发行人的主营业务

1、 发行人的主营业务为土地一级开发、房地产开发经营、市政公用事业及多元化服务, 经本所律师核查, 报告期内发行人的主营业务未发生变更。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》, 报告期内发行人的主营业务收入及其他业务收入情况为:

货币单位：人民币元

项目	2009年1-6月	2008年度	2007年度	2006年度
主营业务收入	887,717,471.48	2,461,022,034.38	1,867,090,423.23	1,338,051,108.67
其他业务收入	59,803,623.92	275,056,495.95	1,953,522.09	741,848.55

根据上表所示情况，本所律师认为，发行人的主营业务突出。

3、经核查发行人现行公司章程，发行人现时持有的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》、《企业法人营业执照》，以及发行人及其控股子公司从事相关业务所取得的资格、证照等资料，发行人不存在持续经营的法律障碍。

(二) 发行人及其控股子公司到期资质证书续期手续办理情况

1、发行人及其控股子公司已办理续期手续的业务资质及许可：

序号	企业名称	业务资质及许可
1	发行人	持有江苏省建设厅核发的“苏州 KF04113”《房地产开发企业资质证》，资质等级为二级，证书的有效有效期至 2012 年 7 月 6 日。
2	市政工程	经江苏省建筑工程管理局核准，取得市政公用工程施工总承包二级资质、水利水电工程施工总承包三级资质，两项资质的年检有效期至 2010 年 6 月 30 日。
3	华园建设	经江苏省建筑工程管理局核准，取得市政公用工程施工总承包二级资质，证书有效期至 2010 年 6 月 30 日。
4	湖左岸国际幼儿园	持有苏州工业园区教育局核发的“教民 6207256000007”《民办学校办学许可证》、持有江苏省物价局核发的证号为(2006)X0313770 的《收费许可证》，核定的收费项目为保育教育费等，证书有效期为自 2009 年 4 月 30 日至 2012 年 4 月 29 日。

2、发行人及其控股子公司正在办理续期手续的业务资质：

序号	企业名称	已到期业务资质	续期手续办理情况
1	中新和顺	原持有江苏省建设厅核发的“苏州 KF06531”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按三级标准从事房地产开发业务，证书的有效有效期至 2009 年 8 月 3 日。	中新和顺申请暂定三级资质延期一年，上述事宜已于 2009 年 8 月 13 日通过苏州市建设局的复核。

2	华园地产	江苏省建设厅于 2008 年 9 月 19 日向华园地产核发“苏州 KF03522”《房地产开发企业暂定资质证书》，核准华园地产按二级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2009 年 6 月 26 日。	华园地产申请暂定二级资质延期一年，上述事宜已于 2009 年 8 月 20 日由江苏省建设厅受理。
---	------	--	---

## 七、关联交易和同业竞争

### (一) 关联方变化情况

#### 1、 发行人控股股东控制的其他企业的变化情况

发行人控股股东园区股份原持有广融实业 51.52% 股权。2009 年 9 月 9 日，园区股份与苏州市广播电视总台签订《股权转让协议》，园区股份向苏州市广播电视总台转让所持广融实业 7.52% 股权。2009 年 9 月 14 日，广融实业办理完毕前述股权的工商变更登记手续。前述股权转让完成后，苏州市广播电视总台持有广融实业 51.48% 股权，园区股份持有广融实业 44% 股权。至此，广融实业不再为园区股份控制的其他企业。

#### 2、 发行人实际控制人控制的其他企业的变化情况

(1) 园区国控原持有园区教授 85.81% 股权。2009 年 2 月 25 日，园区国控与园区地产公司签订《股权转让协议》，园区国控向园区地产公司转让其所持园区教授 37% 股权。2009 年 3 月 16 日，园区教授办理完毕前述股权的工商变更登记手续。前述股权转让完成后，园区地产公司持有园区教授 51.20% 股权，园区国控持有园区教授 48.81% 股权。至此，园区教授及其控制的苏州研究生城管理服务中心不再为园区国控控制的其他企业。

(2) 园区国控原持有苏州财团 100% 股权。根据苏州市人民政府于 2009 年 9 月 11 日出具的“苏府复[2009]124 号”《市政府关于苏州工业园区管理委员会无偿划转企业国有产权的批复》，园区国控将其持有的苏州财团 100% 股权划转至园区管委会。上述股权划转事宜已于 2009 年 9 月 17 日办理完毕工商变更登记，至此，苏州财团不再为园区国控控制的其他企业。

(3) 银瑞公司原为园区国控控制的企业，园区国控控制的苏州创投集团持有银瑞公司 85% 股权，中新创投持有银瑞公司 15% 股权。2009 年 9 月 17 日，苏



州创投集团与苏州财团签订《股权转让协议,》苏州创投集团将其所持银瑞公司 51%股权转让给苏州财团。上述股权转让的工商变更登记手续正在办理之中,股权转让完成后,苏州财团持有银瑞公司 51%股权,苏州创投集团持有银瑞公司 34%股权,中新创投持有银瑞公司 15%股权。至此,银瑞公司不再为园区国控控制的企业。

(4) 园区国控控制的其他新增企业为苏州华亿投资中心(有限合伙),园区国控控制的中新创投为该合伙企业有限合伙人,认缴出资人民币 17,763 万元,苏州华亿基金管理有限公司为该合伙企业普通合伙人,认缴出资人民币 1 元。该合伙企业的基本情况如下:

企业类型	有限合伙
主要经营场所	苏州工业园区置业商务广场 1 幢
执行事务合伙人	费建江
经营范围	许可经营项目:无。 一般经营项目:以全部自有资金进行股权投资,投资咨询、为所投资企业提供管理咨询。
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000127252

### 3、 发行人子公司的变化情况

发行人新增控股子公司中新苏通,发行人控股子公司中新公用新增控股子公司中法环境及参股子公司东吴热电。上述三家公司的基本情况如下:

#### (1) 中新苏通

企业类型	有限责任公司
注册资本	人民币 50000 万元
实收资本	人民币 15000 万元
股东及持股比例	发行人持股 51% 南通开发公司持股 39% 农垦集团持股 10%
经营范围	许可经营项目: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。
成立日期	2009 年 5 月 20 日
经营期限	自 2009 年 5 月 20 日起至 2039 年 5 月 20 日止
登记机关	南通工商行政管理局经济技术开发区分局

营业执照注册号	320691000049144
---------	-----------------

(2) 中法环境

企业类型	有限责任公司(台港澳与境内合资)
注册资本	人民币 7200 万元
实收资本	人民币 5311.689 万元
股东及持股比例	中新公用持股 51% 中法水务公司持股 49%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：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。出资期限至 2010.4.17
成立日期	2009 年 4 月 22 日
经营期限	自 2009 年 4 月 22 日起至 2039 年 4 月 17 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594400024822

(3) 东吴热电

企业类型	有限责任公司
注册资本	人民币 15278 万元
实收资本	人民币 15278 万元
股东及持股比例	苏州苏鑫资产投资有限公司持股 24.8% 苏州华东电力投资经营有限公司持股 24.8% 上海鸿淳投资经营有限公司持股 21.4% 中新公用持股 20% 上海国能投资有限公司持股 9%
经营范围	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。
成立日期	2003 年 10 月 27 日
经营期限	自 2003 年 10 月 27 日起至 2040 年 10 月 8 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000003766

(二) 发行人 2009 年 1 至 6 月新增重大关联交易

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人 2009 年 1 至 6 月发生的重大关联交易为：

1、 发行人及中新教服与国际学校之间的经常性关联交易

根据发行人与国际学校于 2005 年签订的《国际学校物业租赁合同》，发行人于 2009 年 1 至 6 月向国际学校收取租金人民币 6,785,506.98 元，占当期营业收入的 0.72%。根据中新教服与国际学校于 2006 年签订的《咨询、委托管理合同》，中新教服于 2009 年 1 至 6 月合计向国际学校收取咨询、管理等费用人民币 5,993,000.00 元，占当期营业收入的比例为 0.63%。

## 2、 中新公用与蓝天燃气之间的经常性关联交易

(1) 根据中新公用与蓝天燃气于 2008 年 9 月 17 日签订的《租赁合同》，中新公用向蓝天燃气出租建筑物、附属设施、设备电厂等经营性资产，中新公用于 2009 年 1 至 6 月合计向蓝天燃气收取租金人民币 1,400,000.00 元。

(2) 园区热电 2009 年 1 至 6 月合计向蓝天燃气采购电力人民币 519,312.64 元。

3、 发行人及其控股子公司 2009 年 1 至 6 月接受关联方市政服务的支出及其占当期营业成本的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(人民币/元)	交易内容
1	清源水务	3,500,552.52	发行人、中新置地及华园地产分别接受清源水务提供的供水施工、污水处理服务及水表供应
2	港华燃气	7,653,118.16	中新置地、华园地产分别接受港华燃气提供燃气管道工程服务
总计		<b>11,153,670.68</b>	
比例		<b>2.14%</b>	

4、 发行人及其控股子公司 2009 年 1 至 6 月向关联方提供市政服务的收入及其占当期营业收入的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(人民币/元)	交易内容
1	清源水务	16,208,184.55	华园建设、市政工程分别向清源水务提供填土、给水及污水管道工程服务
2	港华燃气	3,080,334.93	市政工程向港华燃气提供燃气管道安装工程服务
3	蓝天燃气	1,519,893.01	市政工程向蓝天燃气提供热力、蒸汽管道及管网工程服务
4	园区教投	2,021,832.75	华园建设向园区教投提供教师小区内环道路及雨污水、5#路南段道路工程服务

5	生物纳米公司	7,250,002.10	市政工程向生物纳米公司提供市政及景观工程服务
合计		30,080,247.34	
比例		5.78%	

#### 5、 关联方委托贷款及利息支出

2008年3月31日，中新公用与港华燃气、中国银行股份有限公司苏州工业园区支行签订《委托贷款合同》，港华燃气向中新公用提供委托贷款人民币3000万元，贷款期限为12个月，贷款年利率为7.39%。中新公用与港华燃气、中国银行股份有限公司苏州工业园区支行于2009年3月20日签订“2008年园中委托贷字005号”《人民币委托贷款合同<补充协议>》，将上述《委托贷款合同》项下贷款展期至2010年3月20日，贷款年利率调整为5.31%。2009年1至6月，中新公用合计向港华燃气支付上述委托贷款利息人民币100.56万元。

#### 6、 关联方资金往来余额

关联方	企业名称	形成原因	交易金额(人民币/元)	合计(人民币/元)
<b>应收账款</b>				
港华燃气	市政工程	燃气管道铺设及安装工程	310,801.45	708,689.69
园区教授	华园建设	道路建设工程款	288,736.11	
	市政工程	学生公寓后三通工程款	109,152.13	
<b>其他应收款</b>				
清源水务	中新公用	呼叫中心代垫费用	37,210.22	4,898,993.33
港华燃气	中新公用	呼叫中心代垫费用	50,588.46	
	市政工程	履约保证金及图纸押金	145,000.00	
	园区热电	气瓶押金	600.00	
蓝天燃气	中新公用	呼叫中心代垫费用	17,042.65	
	市政工程	工程及年度保证金	110,000.00	
生物纳米公司	市政工程	工程履约保证金	538,552.00	
东吴热电	中新公用	借款	4,000,000.00	
<b>预收账款</b>				
清源水务	市政工程	给水管道工程	290,008.69	870,008.69
蓝天燃气	中新公用	煤气管道安装	580,000.00	
<b>应付账款</b>				
清源水务	发行人	供水施工及污水处理	209,809.17	992,086.63
港华燃气	中新置地	燃气管道工程	8,286.00	

	华园地产	燃气管道工程	754,000.00
蓝天燃气	园区热电	代垫电费	19,991.46

就上述 2009 年 1 至 6 月新增重大关联交易事项，发行人全体独立董事已于 2009 年 8 月 14 日予以审核确认，发行人于 2009 年 8 月 14 日召开的第一届董事会第十次会议在关联董事回避表决的情况下，对发行人 2009 年 1 至 6 月新增重大关联交易进行了审核。发行人独立董事和董事会均认为发行人 2009 年 1 至 6 月发生的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。

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人 2009 年 1 至 6 月发生的关联交易价格公允，不存损害发行人及其他股东合法权益的情况，合法有效。

### (三) 同业竞争

#### 1、 发行人控股股东及其控制的其他企业现时与发行人不存在同业竞争

(1) 发行人控股股东园区股份现时的经营范围为“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(国家有专项规定的，办理审批手续后经营)”。依据园区股份的确认并经本所律师核查，园区股份为一家控股公司，主要业务为实业投资、货物仓储，投资咨询服务，与发行人及其控股子公司不存在同业竞争。

(2) 园区股份现时控制的证券置业的经营范围为自建证券营业用房及设施的出租、管理、实业投资、投资咨询及服务、国内贸易(国家专控商品除外)。经本所律师核查，证券置业目前拥有一处经营性房产用于出租，该房产位于苏州中新路，建筑面积约为 4200 平方米，现出租给中信证券苏州中新路营业部使用。依据证券置业的确认并经本所律师核查，由于前述房产仅用于出租给证券公司营业部使用，且证券置业本身没有房地产开发资质，因此，证券置业出租上述房产的行为与发行人不构成同业竞争。证券置业已出具承诺函，承诺在园区股份直接

或间接控制发行人期间，证券置业不会直接或间接从事与发行人及其所控制的企业相同、相似且构成实质竞争的业务，亦不会直接或间接拥有与发行人及其所控制的企业从事相同、相似且构成实质竞争的业务的其他企业、组织、经济实体的绝对或相对的控制权。

(3) 园区股份现时持有苏州有线电视网络股份有限公司 51.52% 股权。依据园区股份的说明并经本所律师核查，苏州有线电视网络股份有限公司目前已无具体业务，并拟办理注销手续。据此，苏州有线电视网络股份有限公司与发行人不存在同业竞争。

## 2、 发行人实际控制人及其控制的其他企业现时与发行人不存在同业竞争

(1) 园区国控现时的经营范围为经园区国资办授权的国有资产经营业务，依据园区国控(国资办)的说明并经本所律师核查，园区国控(国资办)未从事与发行人及其控股子公司相同或类似的业务，不存在同业竞争。

(2) 经本所律师核查，园区国控(国资办)控制的其他企业未从事与发行人相同或类似并构成竞争的业务。其中，园区国控控制的生物纳米公司的经营范围包含对生物纳米科技园进行开发与管理，依据生物纳米公司的说明并经本所律师核查，生物纳米科技园是江苏省认定的生物医药专业孵化器，是国家纳米技术国际创新园的核心区域，也是生物医药服务外包示范园。生物纳米公司管理的生物纳米科技园的目标客户群体具有特定性，入驻客户均为生物医药和纳米行业的科研机构和企业；生物纳米公司目前未持有房地产开发资质，其拥有的相关工业厂房及研发楼从设计、规划、建设等环节均针对生物医药、纳米行业的特殊要求，具有独特性。据此，生物纳米公司与发行人不构成同业竞争。

同时，为了避免与发行人构成潜在的竞争，生物纳米公司已出具承诺函，承诺在园区国控(国资办)直接或间接控制发行人期间，生物纳米公司不会直接或间接从事与发行人及其所控制的企业相同、相似且构成实质竞争的业务，亦不会直接或间接拥有与发行人及其所控制的企业从事相同、相似且构成实质竞争的业务的其他企业、组织、经济实体的绝对或相对的控制权。

## 3、 控股股东及实际控制人关于避免同业竞争的承诺

发行人控股股东园区股份已就避免与发行人及其控股子公司同业竞争出具《避免同业竞争与利益冲突的承诺函》，园区股份承诺：①发行人及其所控制的企业主营业务涵盖土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用和多元化服务等四大板块，具体业务范围包括高科技园区规划设计、招商代理、土地开发、工程代理、房地产开发与经营(含物业出租)、市政公用、教育服务、酒店经营和物业管理等。园区股份及其控制的其他企业、组织、经济实体目前不存在从事与发行人及其所控制的企业相同或相似且构成实质竞争的业务的情形。②在对发行人拥有直接或间接控制权期间，园区股份将严格遵守国家有关法律、法规、规范性文件的规定，不在中国境内或境外，直接或间接从事与发行人及其所控制的企业相同、相似且构成实质竞争的业务，亦不会直接或间接拥有与发行人及其所控制的企业从事相同、相似且构成实质竞争的业务的其他企业、组织、经济实体的绝对或相对的控制权。③若将来发生园区股份从事与发行人及其控制的企业相同、相似且构成实质竞争的业务的情形，园区股份将根据发行人要求将相关资产在同等条件下优先转让给发行人，除非发行人以书面形式放弃优先购买权。若将来发生园区股份控制的其他企业、组织、经济实体从事与发行人及其所控制的企业相同、相似且构成实质竞争的业务的情形，园区股份将根据发行人要求促使相关单位将相关资产在同等条件下优先转让给发行人，除非发行人以书面形式放弃优先购买权；或以股权转让或增资等形式使发行人取得该等单位控制权；否则，园区股份将促使该等单位停止从事相关业务。④园区股份将利用对其所控制的其他企业、组织、经济实体的控制权，促使该等单位按照同样的标准遵守上述承诺。⑤若违反上述承诺，园区股份将承担相应的法律责任，包括但不限于由此给发行人及其他中小股东造成的全部损失。

发行人实际控制人园区国控(国资办)已就避免与发行人及其控股子公司同业竞争出具《避免同业竞争与利益冲突的承诺函》，园区国控(国资办)承诺：①发行人及其所控制的企业主营业务涵盖土地一级开发、房地产开发与经营、市政公用和多元化服务等四大板块，具体业务范围包括高科技园区规划设计、招商代理、土地开发、工程代理、房地产开发与经营(含物业出租)、市政公用、教育服务、酒店经营和物业管理等。园区国控(国资办)及其控制的其他企业、组织、经济实体目前不存在从事与发行人及其所控制的企业相同或相似且构成实质竞争

的业务的情形。②在对发行人拥有直接或间接控制权期间，园区国控(国资办)将严格遵守国家有关法律、法规、规范性法律文件的规定，不在中国境内或境外，直接或间接从事与发行人及其所控制的企业相同、相似且构成实质竞争的业务，亦不会直接或间接拥有与发行人及其所控制的企业从事相同、相似且构成实质竞争的业务的其他企业、组织、经济实体的绝对或相对的控制权。③若将来发生园区国控(国资办)从事与发行人及其控制的企业相同、相似且构成实质竞争的业务的情形，园区国控(国资办)将根据发行人要求将相关资产在同等条件下优先转让给发行人，除非发行人以书面形式放弃优先购买权。若将来发生园区国控(国资办)控制的其他企业、组织、经济实体从事与发行人及其所控制的企业相同、相似且构成实质竞争的业务的情形，园区国控(国资办)将根据发行人要求促使相关单位将相关资产在同等条件下优先转让给发行人，除非发行人以书面形式放弃优先购买权；或以股权转让或增资等形式使发行人取得该等单位控制权；否则，园区国控(国资办)将促使该等单位停止从事相关业务。④园区国控(国资办)将利用对其所控制的其他企业、组织、经济实体的控制权，促使该等单位按照同样的标准遵守上述承诺。⑤若违反上述承诺，园区国控(国资办)将承担相应的法律责任，包括但不限于由此给发行人及其他中小股东造成的全部损失。

据上所述，园区股份、园区国控(国资办)已承诺采取有效措施避免同业竞争，该等承诺符合有关法律、法规、规范性文件的规定，合法有效。

## 八、发行人的主要财产

### (一)土地使用权及房屋所有权转让

1、就“苏房权证园区字第 00280300 号”《房产证》项下的厂房所有权和“苏工园国用(2009)第 00125 号”《国有土地使用证》项下的国有土地使用权转让事宜，发行人与易迪外包服务(中国)有限公司于 2009 年 6 月 30 日签订《厂房所有权和土地使用权转让合同(三)》，双方将转让价款支付时间调整为 2009 年 10 月 25 日前。截至 2009 年 9 月 24 日，上述所转让的土地使用权和厂房所有权尚未办理完毕权属变更手续。

2、中新厂房与美特达机械(苏州)有限公司于 2009 年 2 月签订《国有土地使用权转让合同》及《定制厂房转让合同》，中新厂房向美特达机械(苏州)有限



公司转让“苏工园国用(2007)第 01163 号”《国有土地使用证》项下的国有土地使用权和“苏房权证园区字第 00223493 号”《房产证》项下的厂房所有权，转让价格分别为人民币 1343.91 万元、4586.6 万元。经核查，上述所转让的土地使用权和厂房所有权已于 2009 年 4 月 29 日办理完毕权属变更手续，美特达机械(苏州)有限公司已向中新厂房足额支付转让价款。

3、发行人与建屋集团于 2009 年 4 月签订《国有土地使用权转让合同》及《中新豪生酒店式公寓资产转让合同》，发行人向建屋集团转让“苏工园国用(2008)第 25930 号”《国有土地使用证》项下的国有土地使用权和“苏房权证园区字第 00234408 号”《房产证》项下的房屋所有权，转让价格为人民币 51,600 万元。经核查，上述所转让的土地使用权和房屋所有权已于 2009 年 5 月 27 日办理完毕权属变更手续，建屋集团已向发行人足额支付转让价款。

4、发行人将下表所列的苏都花园土地使用权及房屋所有权转让于第三方，该等土地使用权面积总计为 401.18 平方米、房屋建筑面积为 1,681.77 平方米，转让价款总计为人民币 1,389.07 万元。经核查，截至 2009 年 9 月 24 日，上述转让价款已足额支付至园区房地产交易中心的资金托管账户内；除下表第 9、10 项房产外，其余房产的相关权属变更手续已办理完毕。

序号	房屋座落	土地证号	房产证号	土地面积(M <sup>2</sup> )	建筑面积(M <sup>2</sup> )
1	苏都花园 1 幢 102 室	苏工园国用(2008)第 27438 号	苏房权证园区字第 00236518 号	30.49	119.48
2	苏都花园 1 幢 103 室	苏工园国用(2008)第 27449 号	苏房权证园区字第 00236528 号	30.49	119.48
3	苏都花园 1 幢 104 室	苏工园国用(2008)第 27457 号	苏房权证园区字第 00236536 号	30.49	119.48
4	苏都花园 1 幢 105 室	苏工园国用(2008)第 27454 号	苏房权证园区字第 00236533 号	30.49	119.48
5	苏都花园 1 幢 106 室	苏工园国用(2008)第 27452 号	苏房权证园区字第 00236531 号	30.68	120.02
6	苏都花园 1 幢 205 室	苏工园国用(2008)第 27458 号	苏房权证园区字第 00236537 号	30.49	119.48
7	苏都花园 1 幢 206 室	苏工园国用(2008)第 27451 号	苏房权证园区字第 00236530 号	30.68	120.02

序号	房屋座落	土地证号	房产证号	土地面积(M <sup>2</sup> )	建筑面积(M <sup>2</sup> )
8	苏都花园 2 幢 106 室	苏工园国用(2008)第 27455 号	苏房权证园区字第 00236534 号	24.45	88.83
9	苏都花园 2 幢 206 室	苏工园国用(2008)第 27446 号	苏房权证园区字第 00236525 号	24.45	88.83
10	苏都花园 2 幢 306 室	苏工园国用(2008)第 27445 号	苏房权证园区字第 00236524 号	24.45	88.83
11	苏都花园 2 幢 406 室	苏工园国用(2008)第 27444 号	苏房权证园区字第 00236523 号	24.45	88.83
12	苏都花园 8 幢 307 室	苏工园国用(2008)第 27456 号	苏房权证园区字第 00236522 号	24.45	119.3
13	苏都花园 3 幢 406 室	苏工园国用(2008)第 27443 号	苏房权证园区字第 00236535 号	30.16	88.83
14	苏都花园 13 幢 107 室	苏工园国用(2008)第 27440 号	苏房权证园区字第 00236520 号	17.48	140.26
15	苏都花园 13 幢 108 室	苏工园国用(2008)第 27447 号	苏房权证园区字第 00236526 号	17.48	140.26
总计				401.18	1,681.77

(二)发行人新增的商标注册证及正在申请注册的商标

1、 发行人注册取得如下商标注册证(注):

序号	商标	注册证号	类别	注册有效期限
1		第5050938号	第1类：工业用化学品；水净化化学品；工业用粘合剂；气体净化剂；未加工塑料；皮革表面处理用化学品；电能；非医用或非兽医用生物制剂；食品储存用化学品；除杀菌剂、除莠剂、杀虫剂和杀寄生虫外的园艺化学品(截止)	自 2009 年 5 月 7 日至 2019 年 5 月 6 日
		第5050937号	第2类：着色剂；燃料；颜料；食用色素；计算机、打印机、文字处理机墨盒；油漆；涂料；刷墙用白浆；漆稀释剂；金属用保护制剂(截止)	自 2009 年 5 月 7 日至 2019 年 5 月 6 日
		第5050936号	第3类：洗面奶；清洁制剂；抛光制剂；研磨材料；化妆品；成套化妆用具；香料；动物用化妆品；香；非医用漱口剂(截止)	自 2009 年 6 月 21 日至 2019 年 6 月 20 日
		第5050935号	第4类：工业用油；工业用脂；皮革保护剂(油和脂)；润滑油；燃料；酒精(燃料)；蜡(原料)；工业用蜡；蜡烛；除尘制剂(截止)	自 2009 年 5 月 7 日至 2019 年 5 月 6 日

第5050934号	第5类：人用药；医用化学制剂；消毒剂；医用营养品；空气清新剂；兽用洗涤剂；卫生球；消毒纸巾；牙用研磨粉；牙用光洁剂(截止)	自2009年5月7日至2019年5月6日
第5050933号	第6类：普通金属艺术品；普通金属牌(截止)	自2009年2月21日至2019年2月20日
第5050931号	第8类：磨具(手工具)；农业器具(手动的)；园艺工具(手动的)；修指甲工具；手工操作的手工具；切削工具(手工具)；刀；餐具(刀、叉、匙)；剑；电动及非电动剃须刀(截止)	自2008年12月07日至2018年12月06日
第5050930号	第9类：光学器械和仪器；工业操作遥控电器设备(截止)	自2009年2月21日至2019年2月20日
第5050929号	第10类：医疗器械和仪器；护理器械；外科仪器和器械；健美按摩设备；医用体育活动器械；理疗设备；医用特制家具；电工牙科设备；外科用移植物(人造材料)；腹带(截止)	自2008年12月07日至2018年12月06日
第5050551号	第13类：猎器；烟火产品；鞭炮；烟花；爆竹；机动武器；武器肩带；发射平台；枪盒；枪支用消音器(截止)	自2008年11月28日至2018年11月27日
第5050552号	第14类：未加工或半加工贵金属；贵金属餐具；贵金属容器；装饰品(珠宝)；贵金属艺术品；角、骨、牙、介首饰及艺术品；钟；表；贵金属茶具；仿金制品(截止)	自2009年4月21日至2019年4月20日
第5050553号	第15类：乐器；钢琴；弹拨乐器；打击乐器；乐器盒；电子乐器；校音器(定音器)；音乐合成器；音乐盒；乐器架(截止)	自2009年4月14日至2019年4月13日
第5050554号	第16类：纸；复印纸(文具)；纸巾；印刷品；印刷出版物；期刊；平版印刷工艺品；家具除外的办公用品；文具；建筑模型(截止)	自2009年4月28日至2019年4月27日
第5050555号	第17类：合成橡胶；非金属套管；合成树脂(半成品)；半加工塑料物质；塑料管；非金属软管；防潮建筑材料；绝缘材料；防水包装物；隔音材料(截止)	自2009年6月21日至2019年6月20日

第5050556号	第18类：(动物)皮；旅行用具(皮件)；背包；软毛皮(仿皮制品)；伞；手杖；马具；动物用挽具；宠物服装；皮缘饰品(截止)	自2009年7月7日至2019年7月6日
第5050556号	第19类：地板；筑路或铺路材料；人造石；非金属地板砖；耐火材料；非金属建筑材料；建筑玻璃；石头、混凝土或大理石艺术品；非金属建筑(截止)	自2009年6月21日至2019年6月20日
第5050558号	第20类：家具；非金属、非砖石容器；工作台；竹木工艺品；软木工艺品；木、蜡、石膏或塑料艺术品；家庭宠物箱；门的非金属附件；窗用非金属附件；条板式室内窗帘(截止)	2009年4月21日至2019年4月20日
第5050539号	第21类：家用非金属器皿；非贵金属餐具；日用玻璃器皿(包括杯、盘、壶、缸)；日用瓷器(包括盆、碗、盘、壶、餐具、缸、坛、罐)；瓷、赤陶或玻璃艺术品；非贵金属茶具；清洁器具(手工操作)；食物保温容器；非贵重花瓶；刷制品(截止)	2009年4月28日至2019年4月27日
第5050541号	第23类：纱；棉线和棉纱；精纺羊毛；纺织线和纱；人造丝；线；绣花用纱和线；人造线和纱；亚麻线和纱；毛线(截止)	自2009年5月14日至2019年5月13日
第5050545号	第27类：地毯；席；人工草皮；浴室防滑垫；地垫；塑料或橡胶地板砖；墙纸；非纺织品壁挂；汽车毡垫；地板覆盖物(截止)	自2009年5月14日至2019年5月13日
第5050547号	第29类：猪肉食品；鱼制食品；水产罐头；蜜饯；蛋；牛奶制品；食用油；加工过的瓜子；豆腐制品(截止)	自2008年10月28日至2018年10月27日
第5050548号	第30类：茶；糖果；非医用营养粉；糕点；包子；谷类制品；面粉制品；膨化水果片、蔬菜片；含淀粉食品(截止)	自2008年10月28日至2018年10月27日
第5050459号	第31类：树木；燕麦；植物；活动物；螃蟹(活)；鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；动物栖息用品(截止)	自2008年10月28日至2018年10月27日
第5050460号	第32类：啤酒；果汁；水(饮料)；无酒精饮料；可乐；不含酒精的开胃酒；纯净水(饮料)；植物饮料；饮料制剂；矿泉水(截止)	自2008年10月28日至2018年10月27日


		第5050461号	第33类：酒(饮料)；酒精饮料(啤酒除外)；黄酒；清酒；料酒；米酒；含酒精果子饮料；鸡尾酒；烧酒；葡萄酒(截止)	自2008年10月28日至2018年10月27日
		第5050462号	第34类：烟草；非贵金属烟灰缸；鼻烟壶；烟斗；烟袋；吸烟用打火机；香烟滤嘴；丁烷气(吸烟用)；香烟嘴；(防止烟草变干的)保润盒(截止)	自2009年4月21日至2019年4月20日
		第5050521号	第45类：婚姻介绍所；家政服务；收养所；消防；护送；夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控(截止)	自2009年7月7日至2019年7月6日
2	CSSD	第4889825号	第35类：广告；职业介绍所；人事管理咨询；商业区迁移(提供信息)；计算机数据库信息系统化；文秘；会计；审计(截止)	自2009年7月14日至2019年7月13日
		第4889823号	第37类：建筑信息；建筑；室内装潢；清洗建筑物(外表面)；车辆服务站；车辆保养和修理；车辆加油站；干洗；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与修理(截止)	自2009年5月14日至2019年5月13日
		第4889822号	第38类：有线电视；计算机终端通讯；电子邮件；信息传送；提供与全球计算机网络的电讯连接服务；电子公告牌服务(通讯服务)；电信信息；电话通讯；提供全球计算机网络用户接入服务(服务商)；电讯信息(截止)	自2009年5月7日至2019年5月6日
		第4889821号	第39类：停车场；车辆租赁；货物贮存(截止)	自2009年5月21日至2019年5月20日
		第4890805号	第45类：第45类：婚姻介绍所；家政服务；收养所；消防；护送；夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控(截止)	自2009年5月14日至2019年5月13日
3	中新联合	第4890295号	第35类：广告；商业管理和组织咨询；进出口代理；商业区迁移(提供信息)；会计；审计(截止)	自2009年5月21日至2019年5月20日
		第4890299号	第39类：运输；运输经纪；出租车运输；停车场；车辆租赁；货物贮存；给水；递送(信件和商品)；旅行社(不包括预订旅馆)；旅游安排(截止)	自2009年3月7日至2019年3月6日

		第4889839号	第43类：住所(旅馆、供膳寄宿处)；饭店；咖啡馆；酒吧；假日野营服务(住所)；流动饮食供应；茶馆；会议室出租；养老院；日间托儿所(看孩子)(截止)	自2009年5月14日至2019年5月13日
		第4889837号	第45类：婚姻介绍所；收养所；消防；护送；夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控；家政服务(截止)	自2009年5月14日至2019年5月13日
4	中新天地	第4889836号	第35类：广告；商业管理和组织咨询；进出口代理；商业区迁移(提供信息)；会计；审计(截止)	自2009年7月14日至2019年7月13日
		第4889832号	第39类：运输；运输经纪；出租车运输；停车场；车辆租赁；货物贮存；给水；递送(信件和商品)；旅行社(不包括预订旅馆)；旅游安排(截止)	自2009年3月7日至2019年3月6日
		第4889831号	第40类：水净化；空气净化；废物和垃圾的回收；印刷；食物和饮料的贮存；金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；茶叶加工；服装制作(截止)	自2009年5月7日至2019年5月6日
		第4889828号	第43类：住所(旅馆、供膳寄宿处)；饭店；咖啡馆；酒吧；假日野营服务(住所)；流动饮食供应；茶馆；会议室出租；养老院；日间托儿所(看孩子)(截止)	自2009年5月14日至2019年5月13日
		第4889826号	第45类：婚姻介绍所；收养所；消防；护送；夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控；家政服务(截止)	自2009年5月14日至2019年5月13日
5	中新园区	第4890847号	第35类：广告；商业管理和组织咨询；进出口代理；商业区迁移(提供信息)；会计；审计(截止)	自2009年5月21日至2019年5月20日
		第4890843号	第39类：运输；运输经纪；出租车运输；停车场；车辆租赁；货物贮存；给水；递送(信件和商品)；旅行社(不包括预订旅馆)；旅游安排(截止)	自2009年3月7日至2019年3月6日
		第4890842号	第40类：水净化；空气净化；废物和垃圾的回收；印刷；食物和饮料的贮存；金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；茶叶加工；服装制作(截止)	自2009年5月21日至2019年5月20日
		第4890292号	第43类：住所(旅馆、供膳寄宿处)；饭店；咖啡馆；酒吧；假日野营服务(住所)；流动饮食供应；茶馆；会议室出租；养老院；日间托儿所(看孩子)(截止)	自2009年5月14日至2019年5月13日

		第4890294号	第45类：婚姻介绍所；家政服务；收养所；消防；护送；夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控（截止）	自2009年5月14日至2019年5月13日
--	--	-----------	---	------------------------

注：上述商标注册证载明的注册人为中新苏州工业园开发有限公司或中新苏州工业园区开发股份有限公司。鉴于发行人企业名称变更，上述商标注册证的更名手续尚在办理之中。

## 2、 发行人新增的正在申请注册的商标：

序号	商标	申请号	申请类别	申请日期
1		7512873、7515125	35、36	2009年7月6日
2	中新集团	7523119、7523133	35、36	2009年7月6日

## (三) 发行人相关财产权属证书因企业名称变更而换发的情况

经核查，截至2009年9月24日，发行人已取得企业名称变更换发的房屋所有权、土地使用权权属证书及著作权登记证。

## 九、 发行人的重大债权债务

(一) 截至2009年9月24日，《法律意见书》及《补充法律意见书(一)》中披露的如下重大合同已履行完毕：

贷款合同				
序号	贷款合同编号	借款人	贷款人	贷款金额 (人民币万元)
1	农银借字第 32101200500046723 号	发行人	园区农行	20,000
2	2006 年借字 26012006200065 号	发行人	民生苏州	10,000
3	2006 年借字 26012006200113 号	发行人	民生苏州	7,000
4	苏光园贷(2006)214005 号	发行人	光大银行	30,000
5	(2006)信苏贷字第 0045 号	发行人	园区中信银行	10,000
6	2006 信苏贷字第 0044 号	发行人	园区中信银行	10,000
7	园中贷字(2004)第 007 号	中新置地	园区中行	22,500
8	园中贷字(2007)第 051 号	中新置地	园区中行	10,000
9	0808-134847215-01	中新公用	华一银行	5,000

10	苏银借 0821120080048	华园建设	江苏银行中新支行	3,000
11	89042008280017	华园建设	浦发苏州分行	3,500
12	89042008280002	华园建设	浦发苏州分行	4,000

**担保合同**

1	11020203-2008 年园区(抵)字 0083 号	中新置地	工行园区支行	担保金额为人民币 250,000 万元; 担保物为土地使用权及在建工程, 苏工园国用(2006)第 01121 号
2	抵 2008 年 127325 第 34-1 号	中新置地	建行园区支行	担保金额为人民币 60,000 万元; 担保物为土地使用权及在建工程, 苏工园国用(2007)第 02077 号、苏工园国用(2007)第 02078 号
3	保 2005 年 127020 第 005 号	中新公用	清源水务	连带保证金额为人民币 20,000 万元

(二) 截至 2009 年 9 月 24 日, 发行人及其控股子公司新签署的、正在履行中的重大合同情况为:

1、 借款及担保合同

序号	借款合同编号	借款人	贷款人	贷款金额(人民币万元)	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
1	借 2009 年 127020 第 269 号	发行人	建行园区支行	30,000	2009.1.1 至 2010.12.31	质押	发行人	质 2009 年 127020 第 269 号	发行人所持中新公用出资人民币 30,000 万元
2	321012009000 04477	发行人	农行园区支行	9,100	2009.2.20 至 2017.2.19	抵押	发行人	3290220090 0002048	土地使用权及在建工程, 苏工园国用(2008)第 01091 号



3	2009 苏招银借字第 6611090402 号	发行人	招行园区支行	2,000	2009.4.7 至 2011.3.8	信用	/	/	/
4	89042008280109 号	发行人	浦发银行苏州分行	20,000	2009.1.4 至 2012.1.3	最高额抵押	发行人	208904200828010901	土地使用权, 苏工园用(2008)第 01074 号; 房产, 苏房权证园区字第 00235127 号
5	苏光园银贷(2009)-05	发行人	光大银行苏州分行	5,000	2009.4.3 至 2012.4.3	信用	/	/	/
6	公借贷字第 2009 年苏机构借字 0012 号	发行人	民生银行苏州分行	10,000	2009.3.10 至 2012.3.10	信用	/	/	/
7	(2009)苏银贷字第 YQ000062 号	发行人	中信银行	10,000	2009.1.24 至 2012.1.24	信用	/	/	/
8	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	房产, 苏房权证园区字第 20040083 号、苏房权证园区字第 00041597 号; 土地使用权, 苏工园国用(2002)字第 053 号、苏工园国用(2002)字第 067 号
9	借 2009 年 127325 第 037 号	中新置地	建行园区支行	15,000	2009.3.5-2012.3.4	抵押	中新置地	抵 2009 年 127325 第 037 号	土地使用权, 苏工园国用(2006)第 01041 号
10	32101200900002900	中新置地	农行园区支行	12,000	2009.1.20-2011.12.20	抵押	中新置地	3290220090000701	房地产, 苏工园国用(2006)第 0147 号、苏房权证园区字第 00139909 号。土地使用权及在建工程, 苏工园国用(2008)第 01022 号

11	890420082800 87	张家港置 地	浦发银 行苏州 分行	16,300	2009.4.20-20 12.6.20	抵押	张家港 置地	ZD8904200 828008701	土地使用权,张 国用 2008 第 040070 号
12	11020203[200 9]园区字 0084 号	华园 房产	工行园 区支行	8,000	2009.3.27-20 12.3.23	抵押	华园房 产	11020203-2 009 年园区 (抵)字 0020 号	土地使用权,苏 工园国用 (2008)第 02169 号
13	321012009000 17053	中新 公用	农行园 区支行	4,000	2009.6.22-20 12.6.21	抵押	中新公 用	3290200900 012459	房产,苏房权证 园区字第 00240758 号
14	2009 年恒银宁 借字第 00260630037 号	中新 公用	恒丰银 行南京 分行	6,000	2009.6.30-20 11.6.30	信用	/	/	/
15	东吴农商行高 信借字 009091 第 0026 号	中新 公用	东吴农 商行唯 亭东区 支行	10,000	2009.6.26-20 10.6.26	信用	/	/	/
16	890420092800 02	华园 建设	浦发银 行苏州 分行	3,500	2009.1.5-201 0.1.5	连带 保证	中新公 用	EB8904200 928000202	
17	890420092800 07	华园 建设	浦发银 行苏州 分行	4,000	2009.1.19-20 10.1.19	连带 保证	中新公 用	EB8904200 928000202	
18	(2009)苏银贷 字第 YQ000075	市政 工程	中信银 行园区 支行	3,000	2009.3.2-201 0.3.2	信用	/	/	/
19	(2009)苏银贷 字第 YQ000110	市政 工程	中信银 行园区 支行	2,000	2009.6.5-201 0.1.31	信用	/	/	/
20	[2008]年园区 字 0367 号	中新 置地	工商银 行园区 支行	250,000	2008.12.10-2 011.11.29	抵押	中新置 地	11020203-2 009 年园区 (抵)字 0083 号	土地使用权及 在建工程,苏工 园国用(2006) 第 01121 号
21	借 2008 年 127325 第 34 号	中新 置地	建行园 区支行	60,000	2008.5.5- 2011.5.4	抵押	中新置 地	抵 2008 年 127325 第 34-2 号	土地使用权及 在建工程,苏工 园国用(2007) 第 02077 号、苏 工园国用 (2007)第 02078 号

备注：上述第 20、21 项抵押合同为 2009 年新增。

## 2、 工程合同

序号	工程名称	发包人	承包人	签约日期	开工日期	预计竣工日期	合同金额(万元)
1	304 项目住宅小区建安工程总承包施工合同	华园地产	苏州嘉盛建设工程有限公司	2009.4.2	2009.4.1	2010.5.25	10,714.27

### 3、《苏州南通合作项目商务协议》

2009年4月15日，发行人与南通市人民政府、南通开发公司及农垦集团签订《苏州南通合作项目商务协议》，主要内容如下：

(1)发行人、南通开发公司及农垦集团出资设立中新苏通作为苏通科技产业园的开发主体。苏通科技产业园的总体开发面积约 50 平方公里，首期开发面积约 10 平方公里。中新苏通出资进行土地综合开发，通过基础设施项目委托代建、以成本加成的方式获得收益，其中前 5 年成本加成 12%，以后年度成本加成 15%，上述成本包含但不限于工程勘察、设计、监理、施工、项目管理等费用。

(2)中新苏通在合作区域内享有优先选择面积约为 2.5 平方公里的特定地块范围采用协议分成方式进行土地一级开发的权利，苏通科技产业园管理机构负责土地的征用、拆迁、补偿工作并承担相应费用，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费用，待苏通科技产业园管理机构或有权政府部门将土地使用权出让后，中新苏通获得土地使用权出让收入扣除双方直接成本后土地净收益的 70%。

(3)发行人通过输出中新合作品牌、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范围内全部商业、居住用地土地出让总价的 5%作为软件输出收入。

(4)发行人通过工程管理，推广其在苏州工业园区开发建设经验，取得苏通科技园范围内所委托代建工程费用的 3%作为工程管理服务收入。

(5)发行人通过招商服务，发挥苏州工业园区及公司自身的在国内、国际招商领域的强大优势，取得苏通科技园范围内由发行人引进项目(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。

## 十、发行人的重大资产变化及收购兼并

自 2009 年 2 月 24 日起至 2009 年 9 月 24 日, 发行人及其控股子公司的重大资产变化和收购兼并行为详见下文所述, 经本所律师核查, 下述重大资产变化和收购兼并行为已履行相关法律程序, 该等行为没有对发行人的主营业务及经营业绩产生重大不利影响。

#### 1、 发行人出资设立中新苏通

根据发行人、南通开发公司及农垦集团于 2009 年 4 月 25 日签订的《关于成立开发公司的合资协议》及《中新苏通科技产业园(南通)开发有限公司章程》, 发行人、南通开发公司及农垦集团共同出资人民币 50,000 万元设立中新苏通, 其中, 发行人认缴注册资本人民币 25,500 万元, 出资比例为 51%; 南通开发公司认缴注册资本人民币 19,500 万元, 出资比例为 39%; 农垦集团认缴注册资本人民币 5,000 万元, 出资比例为 10%。

2009 年 5 月 19 日, 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》, 验证截至 2009 年 5 月 19 日止, 中新苏通已收到其股东投入的出资人民币 15,000 万元, 其中发行人缴纳出资人民币 7,650 万元, 南通开发公司认缴出资人民币 5,850 万元, 农垦集团认缴出资人民币 1,500 万元, 出资方式均为货币。

2009 年 4 月 22 日, 中新苏通取得南通市工商行政管理局经济技术开发区分局核发的注册号为 320691000049144 的《企业法人营业执照》。

#### 2、 中新公用出资设立中法环境

根据中新公用和中法水务公司于 2009 年 2 月 11 日签订的《合资经营苏州工业园区中法环境技术有限公司合资合同》、《苏州工业园区中法环境技术有限公司章程》, 中新公用和中法水务公司共同出资设立中法环境。中法环境分别于 2009 年 4 月 13 日和 2009 年 4 月 22 日取得的江苏省人民政府核发的《外商投资企业批准证书》和园区工商局核发的《企业法人营业执照》。中法环境的投资总额为人民币 18,000 万元, 注册资本为人民币 7,200 万元, 其中, 中新公用认缴注册资本人民币 3,672 万元, 出资比例为 51%; 中法水务公司认缴注册资本人民币 3,528 万元, 出资比例为 49%。

截至 2009 年 9 月 24 日，中法环境实收资本为人民币 5,311.689 万元，其中，中新公用缴纳出资人民币 2,706.877 万元，中法水务公司缴纳出资人民币 2,604.812 万元，上述实收资本已经苏州衡平会计师事务所有限公司出具“苏衡(2009)B033 号”和“苏衡(2009)B039 号”《验资报告》验证。2009 年 7 月 27 日，中法环境取得江苏省苏州工业园区工商行政管理局核发的实缴注册资本为人民币 5,311.689 万元的《企业法人营业执照》。

### 3、 中新公用向东吴热电增资并收购其股权

根据中新公用与上海鸿淳投资经营有限公司、上海国能投资有限公司、苏州苏鑫资产投资有限公司、苏州华东电力投资经营有限公司、东吴热电厂于 2008 年 12 月 25 日签订的《苏州东吴热电厂有限公司股权重组合同》和《苏州东吴热电厂有限公司股权重组合同》的约定，中新公用通过增资和股权受让方式取得东吴热电厂 20% 股权。

2009 年 5 月 8 日，新联谊会计师事务所苏州分所出具“新联谊苏内验字[2009]第 055 号”《验资报告》，验证截至 2009 年 5 月 5 日止，东吴热电厂已收到其股东投入的货币出资人民币 1,528 万元，全部由中新公用缴纳，出资方式为货币。上述增资及股权转让事宜已于 2009 年 6 月 1 日完成工商变更登记手续。

### 4、 华园地产向华园恒升增资

2009 年 6 月 5 日，华园恒升股东会同意公司注册资本由人民币 5,000 万元增加至人民币 12,000 万元，并就上述事项修改公司章程。2009 年 7 月 3 日，江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验字(2009)0137 号”《验资报告》，验证截至 2009 年 7 月 3 日止，华园恒升已收到其股东投入的货币出资人民币 7,000 万元，其中华园地产认缴出资人民币 4,200 万元、苏州恒升置业有限公司认缴出资人民币 2,800 万元，出资方式均为货币。华园恒升于 2009 年 7 月 14 日取得园区工商局核发的注册资本变更后的《企业法人营业执照》。

### 5、 发行人及中新置地转让中新豪生股权

发行人及其控股子公司中新置地原合计持有中新豪生 100% 股权。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关于转让

所持中新豪生 100%股权的公告。2009 年 4 月 8 日，苏州产权交易所确认征集到的竞买意向人为建屋投资公司。2009 年 4 月 9 日，发行人、中新置地与建屋投资公司签订《股权转让协议》，发行人、中新置地合计以人民币 399.68 万元的价格(根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的“华兴资评报字(2008)第 39 号”《苏州工业园区中新豪生酒店管理有限公司资产评估报告书》，中新豪生截至评估基准日 2008 年 12 月 31 日的净资产评估值为人民币 399.68 万元)将所持中新豪生 100%股权转让给建屋投资公司。2009 年 4 月 16 日，苏州产权交易所出具[2009]第 006 号《成交确认书》对上述股权转让及成交进行鉴证。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。

#### 6、 发行人向中新公用转让所持华能发电 6%股权

发行人原持有华能发电 6%的股权。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关于转让所持华能发电 6%股权的公告。2009 年 6 月 24 日，苏州产权交易所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 4,684.74 万元的价格(根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的“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》，截止至评估基准日 2008 年 12 月 31 日，发行人所持华能发电 6%股权的评估价值为人民币 4,684.74 万元)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》对上述股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 日办理完毕工商变更登记。

#### 7、 发行人向中新公用转让所持太仓发电 6%股权

发行人原持有太仓发电 6%的股权。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关于转让所持太仓发电 6%股权的公告。2009 年 6 月 24 日，苏州产权交易所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(根据江苏华星会计师事务所有限公司出具的“华兴资评报字(2009)第 009 号”《华能太仓发电有限责任公司资产评估报告书》，截止至评估基准日 2008 年 12 月 31 日，发行人所持太仓发电 6%股权的评估价值为人民币 4,880.46 万元)

将所持太仓发电 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 015 号《成交确认书》对上述股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 日办理完毕工商变更登记。

## 8、 注销中新厂房

2009 年 5 月 20 日，发行人董事会审议通过《关于苏州工业园区中新厂房开发有限公司清算和注销的议案》。2009 年 6 月 16 日，中新厂房股东会决议同意公司解散。2009 年 8 月 18 日，中新厂房办理完毕注销手续。

## 十一、 发行人章程的修改

### (一) 发行人《公司章程》的修改

发行人因企业名称变更对《公司章程》进行相应修订，并已分别于 2009 年 5 月 20 日和 2009 年 6 月 5 日经第一届董事会第七次会议和 2009 年度第一次临时股东大会审议通过。发行人本次修改后的《公司章程》已经苏州工业园区经济贸易发展局“苏园经备 142 号[2009]”《苏州工业园区外商投资企业非实质性变更备案申报审核表》备案。经本所律师核查，发行人修改后的《公司章程》符合有关法律法规的规定。

### (二) 发行人《公司章程(草案)》的修改

发行人因企业名称变更对《公司章程(草案)》进行相应修订，并已分别于 2009 年 5 月 20 日和 2009 年 6 月 5 日经第一届董事会第七次会议和 2009 年度第一次临时股东大会审议通过。

据上所述，发行人《公司章程》及《公司章程(草案)》的修改已履行法定程序，其内容符合现行相关法律、法规和规范性文件的规定。

## 十二、 发行人股东大会、董事会、监事会的规范运作

自 2009 年 2 月 24 日起至 2009 年 9 月 24 日，发行人股东大会、董事会、监事会的召开情况为：

### (一) 股东大会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	2009年度第一次临时股东大会	2009年6月5日	《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》	一致通过
2	2009年度第二次临时股东大会	2009年8月10日	《关于延长首次公开发行人民币普通股(A股)并上市决议有效期的议案》	一致通过

## (二) 董事会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届董事会第六次会议	2009年3月31日	《关于批准公司以中新公用股权质押方式向建设银行园区支行借款的议案》	一致通过
2	第一届董事会第七次会议	2009年4月22日	《关于成立南通项目公司的议案》	一致通过
3	第一届董事会第八次会议	2009年5月20日	《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》	一致通过
			《关于苏州工业园区中新厂房开发有限公司清算和注销的议案》	一致通过
			《关于提议召开公司2009年度第一次临时股东大会的议案》	一致通过
4	第一届董事会第九次会议	2009年7月25日	《关于延长首次公开发行人民币普通股(A股)并上市决议有效期的议案》	一致通过
			《关于提议召开公司2009年度第二次临时股东大会的议案》	一致通过
5	第一届董事会第十次会议	2009年8月14日	《中新集团截至2009年6月30日止6个月期间财务报表》	一致通过
			《关于公司与关联方2009上半年关联交易情况说明的议案》	关联董事杜建华、赵志松、陆卫中、黄维义回避表决；一致通过
			《关于批准<中新苏州工业园区开发集团股份有限公司高管薪酬方案>的议案》	一致通过

## (三) 监事会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届监事会	2009年8月14日	《中新集团截至2009年6月30日止6个月期间财务报表》	一致通过



	第四次会议	日	《关于公司与关联方2009上半年关联交易情况说明的议案》	监事林向红回避表决；一致通过
--	-------	---	------------------------------	----------------

经本所律师核查，上述股东大会、董事会、监事会会议的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

### 十三、发行人的董事、监事和高级管理人员

经本所律师核查，截至2009年9月24日止，发行人的董事、监事和高级管理人员未发生变化，发行人董事、监事、高级管理人员兼职的变化情况为：

序号	姓名	职务	在其他单位任职情况	备注
1	赵志松	董事、总裁	中新苏通董事长	增加
			中新宿迁董事长	
2	陆卫中	董事	证券置业董事长	减少
3	黄维义	董事	长春燃气控股有限公司董事长	新增
			佛山市燃气集团股份有限公司副董事长	
			樟树市港华燃气有限公司董事	
			佛山市港华燃气有限公司副董事长	减少
			佛山市顺德区港华燃气有限公司董事	
			徐州港华燃气有限公司董事	
			武汉市天然气有限公司董事	由武汉市港华燃气有限公司更名而来
			西安秦华天然气有限公司董事	由西安秦华港华燃气有限公司更名而来
深圳市燃气集团股份有限公司董事	由深圳市燃气有限公司更名而来			
海南中油昆仑港华燃气有限公司董事	由海南华油港华燃气有限公司更名而来			
4	白重恩	独立董事	新华信托股份有限公司独立董事	新增
5	文传甫	董事	Orangestar Investment Holdings Pte Ltd副董事长	减少
			Aksaas Pte Ltd董事会主席	新增
			Singbridge International Singapore Pte Ltd董事	
			Maritime and Port Authority of Singapore	

		委员		
6	郑维强	监事	Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Ltd 董事	减少
			Sedimas Sdn Bhd 董事	
			Sri Rampaian Sdn Bhd 董事	
			Wing Tai Retail Pte Ltd 董事	新增
			Wing Tai Property Development Pte Ltd 董事	由Wing Tai Property Pte Ltd 更名而来
			Suzhou Property Development Pte Ltd 董事	由Suzhou Property Pte Ltd 更名而来
7	林向红	监事	银瑞公司董事长	减少
8	冯所刚	监事	Downer EDI 亚洲区总裁	新增
9	王广伟	职工代表 监事	中新厂房董事长	减少
			中新宿迁董事	新增
			中新苏通董事	
10	赵一群	职工代表 监事	中新豪生董事	减少
11	吴天仁	副总裁	华能发电董事	减少
			太仓发电董事	
			中新苏通董事	新增
12	叶晓敏	副总裁	中新苏通董事	新增
13	陈晓敏	财务总监	华能发电监事	减少
			太仓发电监事	
			中新厂房监事会主席	

#### 十四、发行人的税务

##### (一) 发行人及其控股子公司新增财政补贴

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人及其控股子公司自 2009 年 1 月 1 日起至 2009 年 6 月 30 日止享受的财政补贴均具有明确的依据，具体包括：

序号	财政补贴	补贴金额(人民币元)	法律依据及/或批准机关、批准文号
1	5% 补贴收入	12,519,835.72	园区管委会[2003]第48号会议纪要、苏州工业园区合作开发谅解备忘录、苏州工业园区二、三区初始开发建设投资款回收协议
2	服务业引导资金	2,300,000.00	园区管委会苏园管[2009]30号

3	服务业引导资金	2,000,000.00	苏州市发展和改革委员会苏发改服[2007]44号
4	改制奖励	500,000.00	苏园经[2007]92号《苏州工业园区关于鼓励和扶持企业上市的实施意见操作细则》
5	基础设施补助	270,000.00	张委发[2005]18号《关于加快发展服务业的若干政策措施》
6	知识产权专项补贴	9,000.00	《苏州工业园区知识产权专项资金管理细则》
7	雇用失地农民补贴	564.00	《苏州工业园区关于完善被征地农民社会保障的意见》

## (二) 发行人及其控股子公司依法纳税情况

依据发行人及其控股子公司税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期依法纳税，不存在受到税务行政处罚的情形。

## 十五、发行人的环境保护、产品质量、技术等标准

依据园区环保局出具的证明文件并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期的生产经营活动符合有关环境保护的要求，不存在违反有关环境保护的法律、法规而受到行政处罚的情形。

依据相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期的生产经营活动符合有关产品质量和技术监督的要求，不存在违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

## 十六、发行人募集资金的运用

经本所律师核查，截至 2009 年 9 月 24 日，发行人本次募集资金的运用方案未发生变化，发行人本次募集资金已履行的核准手续仍为有效。

## 十七、发行人的业务发展目标

经本所律师核查，《招股说明书(申报稿)》描述的发行人业务发展目标是结合现有主营业务制定，符合国家法律、法规和规范性文件的规定，不存在潜在的法律风险。

## 十八、诉讼、仲裁和行政处罚

依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的、可能对发行人的财务状况、经营成果产生重大影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人董事长、总裁的确认，其不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人股东的确认，其不存在可能导致其持有的发行人股权发生变更及/或者可能影响发行人本次发行上市的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 十九、招股说明书法律风险的评价

本所律师参与了《招股说明书(申报稿)》中法律专业事项的讨论，审阅了《招股说明书(申报稿)》全文，特别是其中引用本所律师出具的法律意见的相关内容。依据发行人董事及本次发行上市相关中介机构出具的确认文件并经本所律师核查，《招股说明书(申报稿)》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

## 二十、结论意见

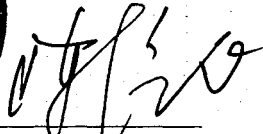
基于以上所述，本所律师认为：截至 2009 年 9 月 24 日，发行人符合《证券法》、《首发管理办法》等有关法律、法规和规范性文件关于首次公开发行人民币普通股(A 股)并上市的实质性条件；发行人本次发行上市尚需取得中国证监会和拟上市证券交易所的核准。

本补充法律意见书正本一式五份，经本所及签字律师签署后生效。

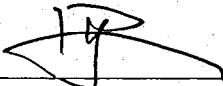
(下接本补充法律意见书签署页)

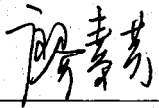
(本页无正文, 为广东晟典律师事务所《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(二)》  
签署页)



  
陈治民

经办律师:

  
罗元

  
廖素芳

2017年9月22日

## 广东晟典律师事务所

### 关于

# 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的

## 补充法律意见书（三）

二零一七年九月



全国优秀律师事务所

地址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 17 楼

电话：86-755-83663333 传真：86-755-82075055

网址：<http://www.shengdian.com.cn>

## 释 义

在本补充法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

发行人	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司，曾用名为中新苏州工业园区开发股份有限公司
中新有限公司	指	中新苏州工业园区开发有限公司，系发行人的前身
本次发行上市	指	发行人首次公开发行人民币普通股(A股)并上市
本所	指	广东晟典律师事务所
本所律师	指	受本所指派参与发行人本次发行上市的律师
《证券法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国公司法》
《首发管理办法》	指	由中国证监会发布、并自2006年5月18日起施行的《首次公开发行股票并上市管理办法》
《第12号编报规则》	指	由中国证监会发布、并自2001年3月1日起施行的《公开发行证券公司信息披露的编报规则第12号—公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
报告期、最近三年	指	2007年度、2008年度及2009年度
安永华明	指	安永华明会计师事务所
《法律意见书》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的法律意见书》
《律师工作报告》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的律师工作报告》
《补充法律意见书(一)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(一)》
《补充法律意见书(二)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(二)》
《招股说明书(申报稿)》	指	发行人于2010年2月26日编制的《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)》
《审计报告》	指	安永华明于2010年1月20日出具的安永华明(2010)审字第60468799_B01号《审计报告》

《内部控制审核报告》	指	安永华明于2010年1月20日出具的安永华明(2010)专字第60468799_B01号《内部控制审核报告》
园区国控(国资办)	指	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)，系发行人的实际控制人
园区国控	指	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司
园区国资办	指	苏州工业园区国有资产监督管理办公室
园区股份	指	苏州工业园区股份有限公司，系发行人的发起人及控股股东
新方财团	指	SINGAPORE-SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD，其中文译名为“新加坡-苏州园区开发财团”，系发行人的发起人股东
港华投资	指	港华投资有限公司，系发行人的发起人股东
新工集团	指	CPG CORPORATION PTE LTD，其中文译名为“新工集团私人有限公司”，系发行人的发起人股东
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司，系发行人的发起人股东
中新置地	指	中新苏州工业园区置地有限公司，系发行人的控股子公司
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，系发行人的控股子公司
中新苏通	指	中新苏通科技产业园(南通)开发有限公司，系发行人的控股子公司
国际学校	指	苏州新加坡国际学校，系一家由发行人举办的外籍人员子女学校
中新和顺	指	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司，系中新置地的全资子公司
和乔物业	指	中新苏州和乔物业服务有限公司，系中新置地的控股子公司
张家港置地	指	张家港中新置地置业有限公司，系中新置地的控股子公司
园区热电	指	中新苏州工业园区热电能源服务有限公司，系中新公用的控股子公司
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，系中新公用的控股子公司
华园建设	指	苏州工业园区华园建设发展有限公司，系中新公用的控股子公司
华园地产	指	中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司，系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，系华园地产的控股子公司
华园恒升	指	苏州工业园区华园恒升置业有限公司，系华园地产的控股子公司



清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司，系中新公用的参股子公司
蓝天燃气	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司，系中新公用的参股子公司
港华燃气	指	苏州港华燃气有限公司，系中新公用的参股子公司
园区教投	指	苏州工业园区教育发展投资有限公司
苏州财团	指	苏州工业园区经济发展有限公司
苏州创投集团	指	苏州创业投资集团有限公司
银瑞公司	指	苏州工业园区银瑞资产管理有限公司
园区地产公司	指	苏州工业园区地产经营管理公司，系园区管委会直属的国有企业
南通开发公司	指	南通市经济技术开发区总公司
农垦集团	指	江苏省农垦集团有限公司
苏通市政	指	江苏中新苏通市政工程有限公司
苏通混凝土公司	指	江苏中新苏通商品混凝土有限公司
圆融集团	指	苏州圆融发展集团有限公司

**广东晟典律师事务所**  
**关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**  
**首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的**  
**补充法律意见书(三)**

**致：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**

本所作为发行人本次发行上市的专项法律顾问，已根据《证券法》、《公司法》、《首发管理办法》、《第12号编报规则》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，就发行人本次发行上市事宜出具了《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》、《补充法律意见书(二)》和《律师工作报告》。

根据安永华明对发行人最近三年财务报表的审计情况，以及自2009年9月24日起至2010年2月26日止发行人与本次发行上市有关事宜的变化情况，本所律师特出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》、《补充法律意见书(二)》和《律师工作报告》相应内容的补充和更新，并与其共同构成本所关于发行人本次发行上市的完整法律意见，本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。

基于以上所述，本所律师根据《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本次发行上市事宜出具本补充法律意见书如下：

**一、关于本次发行上市的批准和授权**

经本所律师核查，截至2010年2月26日，发行人于2009年8月10日召开的2009年第二次临时股东大会作出的关于延长本次发行上市的批准和授权的决议仍在有效期内。

**二、本次发行上市的实质条件**

经本所律师核查，截至 2010 年 2 月 26 日，发行人本次发行上市符合《证券法》、《首发管理办法》规定的如下实质条件：

(一) 符合《证券法》规定的相关条件

1、 发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十三条第一款第(一)项的规定。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好，符合《证券法》第十三条第一款第(二)项的规定。

3、 依据安永华明出具的《审计报告》、相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人最近三年的财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为，符合《证券法》第十三条第一款第(三)项、第五十条第一款第(四)项的规定。

4、 发行人本次发行前的股本总额为人民币 13.49 亿元，符合《证券法》第五十条第一款第(二)项的规定。

5、 发行人本次发行前的股份总数为 13.49 亿股，发行人本次拟公开发行股票的数量为不超过 4.5 亿股，占本次发行后发行人股份总数的比例不低于 10%，符合《证券法》第五十条第一款第(三)项的规定。

(二) 符合《首发管理办法》规定的相关条件

1、 主体资格

(1) 发行人是依法设立且合法存续的股份有限公司，符合《首发管理办法》第八条的规定。

(2) 发行人是由中新有限公司按原账面净资产值折股变更设立的股份有限公司，其持续经营时间从中新有限公司成立之日起计算在 3 年以上，符合《首发管理办法》第九条的规定。

(3) 发行人的注册资本已足额缴纳，发起人股东用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十条的规定。

(4) 发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策，符合《首发管理办法》第十一条的规定。

(5) 发行人最近三年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更，符合《首发管理办法》第十二条的规定。

(6) 发行人的股权清晰，控股股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十三条的规定。

## 2、 独立性

(1) 发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，符合《首发管理办法》第十四条的规定。

(2) 发行人的资产独立完整，符合《首发管理办法》第十五条的规定。

(3) 发行人的人员独立，符合《首发管理办法》第十六条的规定。

(4) 发行人的财务独立，符合《首发管理办法》第十七条的规定。

(5) 发行人的机构独立，符合《首发管理办法》第十八条的规定。

(6) 发行人业务独立，符合《首发管理办法》第十九条的规定。

(7) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷，符合《首发管理办法》第二十条的规定。

## 3、 规范运行

(1) 发行人已经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，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发管理办法》第二十一条的规定。

(2) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员已了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，符合《首发管理办法》第二十二条的规定。

(3) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人现任董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十三条的规定：

① 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

② 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③ 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

(4) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、运营的效率 and 效果，符合《首发管理办法》第二十四条的规定。

(5) 依据发行人注册地工商、税务等政府主管部门出具的证明文件、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十五条的规定：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券，或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态的情形；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重的情形；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准，或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作，或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章的情形；

④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 发行人公司章程已明确规定对外担保的审批权限和审议程序；依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人现时不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发管理办法》第二十六条的规定。

(7) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发管理办法》第二十七条的规定。

#### 4、 财务与会计

(1) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人资产质量良好、资产负债结构合理、盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发管理办法》第二十八条的规定。

(2) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人的内部控制所有重大方面是有效的，并已由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告，符合《首发管理办法》第二十九条的规定。

(3) 依据安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由注册会计师出具了无保留意见的审计报告，符合《首发管理办法》第三十条的规定。

(4) 依据安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人编制财务报表是以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更，符合《首发管理办法》第三十一条的规定。

(5) 依据安永大华出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按照重要性原则恰当披露关联交易；发行人关联

交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情况，符合《首发管理办法》第三十二条的规定。

(6) 依据安永华明出具的《审计报告》，发行人符合《首发管理办法》第三十三条规定的下列条件：

① 以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，发行人最近 3 个会计年度净利润为正数且累计超过人民币 3,000 万元；

② 发行人最近 3 个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币 5000 万元，最近 3 个会计年度营业收入累计超过人民币 3 亿元；

③ 发行人本次发行前股本总额不少于人民币 3,000 万元；

④ 截至 2009 年 12 月 31 日，发行人无形资产(扣除土地使用权)占净资产的比例不高于 20%；

⑤ 截至 2009 年 12 月 31 日，发行人不存在未弥补的亏损。

(7) 依据发行人及其控股子公司注册所在地税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人最近三年依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《管理办法》第三十四条的规定。

(8) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《管理办法》第三十五条的规定。

(9) 依据发行人、本次发行上市的相关中介机构的确认并经本所律师核查，发行人本次发行上市的申报文件中不存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；不存在滥用会计政策或者会计估计；不存在操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证等情形，符合《管理办法》第三十六条的规定。

(10) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形，符合《管理办法》第三十七条的规定：

① 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

② 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

③ 发行人最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

④ 发行人最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

⑤ 发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

⑥ 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

## 5、募集资金运用

(1) 经本所律师核查，发行人募集资金有明确的使用方向，且全部用于主营业务，符合《首发管理办法》第三十八条的规定。

(2) 依据经发行人第一届董事会第三次会议和发行人 2008 年第三次临时股东大会审议通过的发行人募集资金拟投资项目的可行性研究报告、发行人的确认并经本所律师核查，发行人董事会已对募集资金投资项目的可行性进行认真分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，能够有效防范投资风险，提高募集资金使用效益，并且，发行人募集资金数额和拟投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，符合《首发管理办法》第三十九条、第四十一条的规定。

(3) 发行人募集资金拟投资项目符合国家产业政策，发行人已就拟投资项目履行了必要的法律程序，并取得有权政府主管部门的批准、核准、备案，发行人



募集资金拟投资项目符合环境保护、土地管理等方面的法律、法规和规章的规定，符合《首发管理办法》第四十条的规定。

(4) 发行人募集资金拟投资项目由发行人或其控股子公司实施，该等项目实施后不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响，符合《首发管理办法》第四十二条的规定。

(5) 发行人 2008 年第三次临时股东大会已审议通过《中新苏州工业园区开发股份有限公司募集资金管理办法》，建立了募集资金专项存储制度，发行人的募集资金将存放于董事会决定的专项账户，符合《首发管理办法》第四十三条的规定。

### 三、发行人的股东、实际控制人

经本所律师核查，截至 2010 年 2 月 26 日，发行人的股东及其持股情况、发行人的实际控制人与发行人之间的产权和控制关系均未发生变化。

### 四、发行人的股本及演变

1、经本所律师核查，截至 2010 年 2 月 26 日，发行人的股本及股权结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数(万股)	股权比例	股份性质
1	园区股份	70,148	52%	国有股
2	新方财团	37,772	28%	外资股
3	港华投资	13,490	10%	外资股
4	苏州高新	6,745	5%	社会法人股
5	新工集团	6,745	5%	外资股
合计		<b>134,900</b>	<b>100%</b>	

#### 2、关于园区股份部分国有股转由全国社会保障基金理事会持有的问题

2009 年 12 月 23 日，江苏省人民政府国有资产监督管理委员会出具“苏国资复[2009]111 号”《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》，同意发行人境内发行 A 股上市后，将园区股份持有的发行人部分国有股转由全国社会保障基金理事会持有，按发行比例上限测算，园区股份应转持股份数量不超过 4,500 万股。

## 五、发行人的业务

### (一) 发行人的主营业务

1、 发行人的主营业务为土地一级开发、房地产开发经营、市政公用事业及多元化服务，经本所律师核查，报告期内发行人的主营业务未发生变更。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》，报告期内发行人的主营业务收入及其他业务收入情况为：

单位：人民币元

项目	2009年	2008年度	2007年度
主营业务收入	3,174,951,140.04	2,461,022,034.38	1,867,090,423.23
其他业务收入	78,994,060.00	275,056,495.95	1,953,522.09

根据上表所示情况，本所律师认为，发行人的主营业务突出。

3、 经核查发行人现行公司章程，发行人持有的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》、《企业法人营业执照》，以及发行人及其控股子公司从事相关业务所取得的资格、证照等资料，发行人不存在持续经营的法律障碍。

(二) 发行人控股子公司新增资质证书、质量认证证书及到期资质证书续期情况

#### 1、 发行人控股子公司新增业务资质证书及质量认证证书

序号	企业名称	业务资质或质量认证证书
1	华园东方	取得江苏省建设厅核发的“苏州 KF07390”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按三级标准从事房地产开发业务，证书有效期至2010年5月4日。
2	华园恒升	取得江苏省住房和城乡建设厅核发的“苏州 KF08276”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按贰级标准从事房地产开发业务，证书有效期至2011年1月7日。
3	中新教服	取得美国质量认证国际有限公司核发的“11792”号《认证证书》，认证其国际学校项目开发、行政和后勤管理符合 ISO9001: 2000 国际质量体系标准，注册周期为2009年9月24日至2010年11月13日。

2、 发行人控股子公司已办理续期或更名手续的业务资质证书：

序号	企业名称	业务资质
1	中新置地	取得建设部于 2009 年 9 月 22 日核发的“建开企[2006]586 号”《房地产开发企业资质证书》，获准按一级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2012 年 9 月 15 日。
2	张家港置地	取得江苏省建设厅于 2009 年 11 月 16 日核发的“苏州 KF04970”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按二级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2010 年 11 月 20 日。
3	华园地产	取得江苏省建设厅于 2009 年 9 月 22 日核发的“苏州 KF03522”《房地产开发企业暂定资质证书》，核准华园地产按二级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2010 年 6 月 26 日。
4	中新和顺	取得江苏省建设厅于 2009 年 9 月 22 日核发的“苏州 KF06531”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按三级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2010 年 8 月 3 日。
5	市政工程	经江苏省建筑工程管理局核准，取得市政公用工程施工总承包二级资质、水利水电工程施工总承包三级资质，两项资质有效期至 2010 年 6 月 30 日。上述资质证书已于 2009 年 8 月办理更名手续。

截至 2010 年 2 月 26 日，和乔物业“(建)106124”《中华人民共和国物业管理企业资质证书》的更名手续正在办理中。

## 六、关联方和关联交易

### (一) 关联方变化情况

#### 1、 发行人实际控制人控制的其他企业的变化情况

(1) 《补充法律意见书(二)》披露的关于苏州创投集团将其所持银瑞公司 51% 股权转让给苏州财团事项已于 2009 年 9 月 22 日办理完毕工商变更登记手续，至此，银瑞公司不再为园区国控控制的企业。

(2) 园区国控控制的其他企业苏州工业园区缘宝安全咨询服务有限公司更名为苏州工业园区园宝物业管理有限公司，该公司现为苏州工业园区保安服务有限公司的全资子公司。

(3) 园区国控控制的其他企业新增苏州航港物流有限公司，该公司基本情况如下：

企业类型	有限责任公司
注册资本	人民币 7,000 万元

实收资本	人民币 7,000 万元
股东及持股比例	苏州物流中心有限公司持股 70%
	苏州得尔达国际物流有限公司持股 30%
经营范围	许可经营项目：搬运装卸服务，普通货运。 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，有关搬运装卸及普通货运的咨询；承办陆运、空运、海运、进出口货物的咨询；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；物流信息软件开发和管理咨询，展览展示服务，物流培训咨询。
成立日期	2009 年 11 月 12 日
经营期限	自 2009 年 11 月 12 日起至 2059 年 11 月 11 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000147665

(4) 园区国控控制的其他企业新增苏州银杏凯风创业投资管理有限公司，该公司基本情况如下：

企业类型	有限责任公司
注册资本	人民币 300 万元
实收资本	人民币 300 万元
股东及持股比例	苏州工业园区银杏投资管理有限公司持股 50%
	赵贵宾持股 33.33%
	王亚雄持股 8.33%
	刘彪持股 8.33%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：受托管理创业投资企业；创业投资咨询；为创业企业提供创业管理服务。
成立日期	2009 年 6 月 12 日
经营期限	自 2009 年 6 月 12 日起至 2029 年 6 月 12 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000137836

## 2、 发行人子公司的变化情况

发行人子公司企业名称变更情况如下：

序号	原企业名称	现企业名称
1	苏州工业园区热电有限公司	中新苏州工业园区热电能源服务有限公司
2	苏州中新和顺商业投资有限公司	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司
3	苏州和乔物业服务有限公司	中新苏州和乔物业服务有限公司
4	苏州工业园区华园房地产开发有限	中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司

	公司	
5	苏州工业园区市政公用工程建设有限公司	中新苏州工业园区市政公用工程建设有限公司
6	苏州工业园区发电有限责任公司	中新苏州工业园区创电科技服务有限公司

发行人子公司新增圆融集团、苏通市政、苏通混凝土公司，上述公司的基本情况如下：

(1) 圆融集团

企业类型	有限责任公司
注册资本	人民币 180,000 万元
实收资本	人民币 180,000 万元
股东及持股比例	园区地产公司持股 73.61%
	发行人持股 25%
	园区国控持股 1.39%
经营范围	许可经营项目：房地产开发经营。 一般经营项目：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。
成立日期	2005 年 9 月 23 日
经营期限	自 2005 年 9 月 23 日起至 2055 年 9 月 28 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000004172

(2) 苏通市政

企业类型	有限责任公司
注册资本	人民币 2,000 万元
实收资本	人民币 2,000 万元
股东及持股比例	市政工程持股 59%
	常州市市政建设工程有限公司持股 21%
	江苏南通农场持股 20%
经营范围	许可经营项目：无； 一般经营项目：市政管道工程的市政建设；通用工业级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；河道整治；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。
成立日期	2009 年 11 月 12 日
经营期限	自 2009 年 11 月 12 日起至 2029 年 11 月 11 日止
登记机关	南通工商行政管理局经济技术开发区分局
营业执照注册号	320691000052986

### (3) 苏通混凝土公司

企业类型	有限责任公司
注册资本	人民币 2,000 万元
实收资本	人民币 2,000 万元
股东及持股比例	江苏南通农场持股 59%
	常州市市政建设工程有限公司持股 21%
	市政工程持股 20%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：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的租赁、销售；土石方工程、河道整治；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。
成立日期	2009 年 11 月 12 日
经营期限	自 2009 年 11 月 12 日起至 2029 年 11 月 11 日止
登记机关	南通工商行政管理局经济技术开发区分局
营业执照注册号	320691000052978

#### (二) 发行人 2009 年度的重大关联交易

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人 2009 年度发生的重大关联交易为：

##### 1、 发行人及中新教服与国际学校之间的经常性关联交易

根据《国际学校物业租赁合同》，发行人于 2009 年度向国际学校收取租金人民币 13,571,013.96 元，占当期营业收入的 0.42%。根据《咨询、委托管理合同》，中新教服于 2009 年 7 至 12 月合计向国际学校收取管理、咨询等费用人民币 12,751,250.00 元，占当期营业收入的比例为 0.39%。

##### 2、 中新公用与蓝天燃气之间的经常性关联交易

(1) 根据中新公用与蓝天燃气于 2008 年 9 月 17 日及 2009 年 9 月 10 日签订的《租赁合同》，中新公用向蓝天燃气出租建筑物、附属设施、设备电厂等经营性资产，中新公用于 2009 年度合计向蓝天燃气收取租金人民币 300 万元，占当期营业收入的比例为 0.09%。

(2) 园区热电 2009 年度合计向蓝天燃气采购电力人民币 804,760.45 元，占当期营业成本的比例为 0.04%。

3、 发行人及其控股子公司 2009 年度接受关联方市政服务的支出及其占当期营业成本的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(人民币/元)	交易内容
1	清源水务	10,545,705.99	发行人、中新置地、和乔物业、中新和顺及华园地产分别接受清源水务提供的供水施工、污水处理服务及水表供应
2	港华燃气	10,093,823.79	中新置地、华园地产分别接受港华燃气提供燃气管道工程服务
总计		<b>20,639,529.78</b>	
比例		<b>0.97%</b>	

4、 发行人及其控股子公司 2009 年度向关联方提供市政服务的收入及其占当期营业收入的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(人民币/元)	交易内容
1	清源水务	23,911,175.42	华园建设、市政工程分别向清源水务提供填土、给水及污水管道工程服务
2	港华燃气	4,529,492.38	市政工程向港华燃气提供燃气管道安装工程服务
3	蓝天燃气	1,519,893.01	市政工程向蓝天燃气提供热力、蒸汽管道及管网工程服务
4	园区教投	2,975,578.04	华园建设向园区教投提供道路及雨污水、5#路南段道路、公寓道路及接驳工程服务
5	生物纳米公司	7,471,344.23	市政工程向生物纳米公司提供市政及景观工程服务
合计		<b>40,407,483.08</b>	
比例		<b>1.24%</b>	

#### 5、 关联方委托贷款及利息支出

(1) 2008 年 3 月 31 日，中新公用与港华燃气、中国银行股份有限公司苏州工业园区支行签订《委托贷款合同》，港华燃气向中新公用提供委托贷款人民币 3,000 万元，贷款期限为 12 个月，贷款年利率为 7.39%。中新公用与港华燃气、中国银行股份有限公司苏州工业园区支行于 2009 年 3 月 20 日签订“2008 年园中委托贷字 005 号”《人民币委托贷款合同<补充协议>》，港华燃气向中新公用提供委托贷款人民币 3,000 万元，贷款期限至 2010 年 3 月 20 日，贷款年利率为 5.31%。

2009年9月24日,中新公用已归还上述委托贷款。自2009年1月1日起至2009年9月24日止,中新公用合计向港华燃气支付委托贷款利息人民币1,313,983.32万元。

(2) 2009年11月25日,借款人中新置地与委托人园区股份、受托人中国银行股份有限公司苏州工业园区支行签订“2009年园中委贷字017号”《人民币委托贷款合同》,委托贷款金额为人民币20,000万元,期限为24个月,用途为荣裕花园项目投入,借款利率为浮动利率(注:浮动周期为12个月,每笔提款的首期利率为实际提款日当日中国人民银行公布施行的一年以上三年期贷款基准利率,每满一个浮动周期后,按重新定价日中国人民银行公布施行的同档次贷款基准利率,作为下一个浮动周期的适用利率)。经本所律师核查,上述关联交易已经发行人独立董事事先认可并经发行人第一届董事会第十二次会议、发行人2009年度第三次临时股东大会审议通过。截至2009年12月31日,中新置地合计向园区股份支付委托贷款利息人民币105万元。

#### 6、发行人向苏州创投转让所持中新创投4.34%股权

发行人原持有中新创投4.34%股权。2009年10月29日,发行人通过《新华日报》和苏州产权交易所发布“[2009]028号”《国有股权公开转让公告》,拟公开转让所持中新创投4.34%股权。2009年11月27日,苏州产权交易所确认征集到的唯一竞买意向人为苏州创投。根据苏州华兴资产评估有限公司出具的“华兴资评报字(2009)第015号”《中新苏州工业园区创业投资有限公司资产评估报告书》,中新创投截至评估基准日2008年12月31日的净资产评估值为人民币195,649.32万元,中新创投4.34%股权对应的评估价值为人民币8,491.18万元,挂牌底价确定为人民币8,491.18万元。

发行人第一届董事会第十一次会议审议通过《关于转让中新苏州工业园区创业投资有限公司股权的议案》。2009年11月27日,苏州产权交易所确认征集到的唯一竞买意向人为苏州创投。鉴于上述交易构成关联交易,发行人独立董事已在竞买意向人确定后签署协议前就上述关联交易事项发表独立意见,发行人第一届董事会第十二次会议已审议通过《关于向苏州创投转让公司所持中新创投资股权构成关联交易的议案》。经园区国资办核准,发行人以人民币8,491.18万元的价格向苏州创投转让所持中新创投4.34%股权。2010年1月7日,发行人与苏州



创投签订《股权转让协议》。2010年1月11日，苏州产权交易所出具“[2010]第002号”《成交确认书》对上述股权转让及成交进行鉴证。上述股权转让事宜已于2010年2月8日办理完毕工商变更登记。

#### 7、关联方资金往来余额

关联方	企业名称	形成原因	交易金额(人民币/元)	合计(人民币/元)
<b>应收账款</b>				
港华燃气	市政工程	燃气管道安装	348,404.28	3,744,942.72
清源水务	市政工程	阀门及消防栓维修	3,784.95	
国际学校	发行人	2009年度第四季度租金	3,392,753.49	
<b>其他应收款</b>				
清源水务	中新公用	呼叫中心代垫费用	110,376.38	4,593,896.31
港华燃气	中新公用	呼叫中心代垫费用	174,742.72	
港华燃气	市政工程	工程及履约保证金	145,000.00	
蓝天燃气	中新公用	呼叫中心代垫费用	53,777.21	
蓝天燃气	市政工程	工程及履约保证金	110,000.00	
东吴热电	中新公用	借款	4,000,000.00	
<b>预收账款</b>				
清源水务	市政工程	给水管道工程	1,473,526.60	1,613,456.11
港华燃气	市政工程	煤气管道安装	139,929.51	
<b>应付账款</b>				
清源水务	发行人	三星家电给水(污水)管道迁移工程	1,527,414.15	2,771,276.45
港华燃气	发行人	三星家电燃气管道迁移工程	334,509.81	
	中新置地	燃气管道工程及维护	45,534.00	
	华园地产	金雅苑灶具、油烟机、热水器供货及安装	716,300.00	
蓝天燃气	中新能源	电力采购	147,518.49	

就上述关联交易事项，发行人全体独立董事已于2010年1月20日予以审核确认，发行人于2010年1月20日召开的第一届董事会第十五次会议以及于2010年2月10日召开的2009年度股东大会分别在关联董事、关联股东回避表决的情况下进行了审核。发行人独立董事、董事会以及股东大会均认为发行人2009年度发生的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。

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人 2009 年度发生的关联交易价格公允，不存损害发行人及其他股东合法权益的情况，合法有效。

## 七、发行人的主要财产

### (一) 土地使用权及房屋所有权

#### 1、房屋转让或销售

(1) 《补充法律意见书(二)》披露的关于发行人转让苏都花园房产的权属变更手续已于 2009 年 10 月办理完毕。

(2) 就“苏房权证园区字第 00280300 号”《房产证》项下的厂房所有权和“苏工园国用(2009)第 00125 号”《国有土地使用证》项下的国有土地使用权转让事宜，发行人与易迪外包服务(中国)有限公司于 2009 年 12 月 30 日签订《厂房所有权和土地使用权转让合同之补充协议(四)》，双方将转让价款支付时间调整为 2010 年 3 月 31 日前。截至 2010 年 2 月 26 日，上述所转让的土地使用权和厂房所有权尚未办理完毕权属变更手续。

(3) 中新和顺对外转让湖左岸 25 幢 1704 室及水巷邻里项目 21-1 幢房产。截至 2010 年 2 月 26 日，相关转让价款已支付完毕，权属证书变更手续已办理完毕。

(4) 中新置地澳运花园、新唯花园、荣域花园、星虹国际房地产项目，华园地产金邻苑、金雅苑房地产项目因销售而注销相关土地使用证。

#### 2、新取得的土地使用证及房产证

##### (1) 新取得的土地使用证

序号	使用 权人	土地证号	土地座落	土地用途	取得方式及使用年限	面积(M <sup>2</sup> )
1	中新 置地	苏工园国用 (2009)第 00221 号	苏州工业园区星 港街西、东兴路北	城镇住宅	出让；终止期限为 2078 年 7 月 7 日	61,787.62
2	华园 东方	苏工园国用 (2009)第 00202 号	苏州工业园区普 惠路南、太平路东	商服	出让；终止期限为 2048 年 12 月 19 日	29,291.74
3	华园 恒升	苏工园国用 (2010)第 00047 号	苏州工业园区葑 亭区大道南	城镇住 宅、商服	出让；终止期限为 2078 年 12 月 19 日(城镇住宅)、 2048 年 12 月 19 日(商服)	105,840.98

## (2) 新取得的房屋所有权证

序号	所有权人	房产证号	房屋座落	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	抵押或权利限制情况	取得方式
1	中新和顺	苏房权证园区字第 00306749 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 22-1 幢	3,668.21	抵押于农行园区支行, 抵押金额为人民币 4800 万元, 期限至 2017.12.12	自建
2		苏房权证园区字第 00306754 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 22-2 幢	3,320.89	抵押于农行园区支行, 抵押金额为人民币 4200 万元, 期限至 2017.12.12	自建
3		苏房权证园区字第 00306756 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 23 幢	1,100.82	/	自建
4		苏房权证园区字第 00306757 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 24 幢	1,577.93	/	自建
5		苏房权证园区字第 00306758 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 25-1 幢	657.01	/	自建
6		苏房权证园区字第 00306870 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 25-2 幢	629.38	/	自建
7		苏房权证园区字第 00306727 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 17 幢	2,867.5	/	自建
8		苏房权证园区字第 00306728 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 18 幢	2,541.78	抵押于农行园区支行, 抵押金额为人民币 3,000 万元, 期限至 2017.12.12	自建
9		苏房权证园区字第 00306729 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 19 幢	1,523.61	/	自建
10		苏房权证园区字第 00306731 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 20 幢	1,305.2	/	自建
11		苏房权证园区字第 00306752 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 21-2 幢	508.67	/	自建

## 3、土地使用证及房产证更名手续办理情况

依据发行人的确认并经本所律师核查，除华园地产“苏工园国用(2008)第02169号”《国有土地使用证》、市政工程“苏工园国用(2006)第00057号”《国有土地使用证》及“苏房权证园区字第00132595号”《房屋所有权证》正在办理更名手续外，发行人控股子公司中新和顺、市政工程、华园地产因企业名称变更导致的土地使用证及房产证的更名手续已办理完毕。

## (二) 发行人新增的商标注册证

### 1、 发行人新增如下商标注册证(注)：


商标	注册证号	类别	注册有效期限
	第5050465号	第37类：建筑信息；建筑；室内装潢；清洗建筑物(外表面)；车辆服务站；车辆保养和修理；车辆加油站；干洗；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修(截止)	自2009年8月21日至2019年8月20日
	第5050466号	第38类：有线电视；计算机终端通讯；电子邮件；信息传送；提供与全球计算机网络的电讯连接服务；电子公告牌服务(通讯服务)；电信信息；电话通讯；提供全球计算机网络用户接入服务(服务商)；电讯信息(截止)	
	第5050475号	第41类：健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票(截止)	自2009年10月7日至2019年10月6日止
	第5050476号	第42类：质量体系认证；无形资产评估(截止)	
	第5050546号	第28类：电动游艺车；高尔夫球手套；护腰(截止)	
	第5050542号	第24类：纺织品垫、纺织品或塑料帘(截止)	自2009年10月28日至2019年10月27日
中新园区	第4890845号	第37类：电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修(截止)	自2009年9月28日至2019年9月27日止
	第4890846号	第36类：保险；艺术品估价；典当(截止)	
	第4890291号	第42类：质量体系认证；无形资产评估；建筑咨询；工业品外观设计；材料测试(截止)	
	第4890293号	第44类：美容院；公共卫生浴；庭院风景；园艺；花卉摆放；饮食营养指导(截止)	
	第4809841号	第41类：收费图书馆；健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票(截止)	
CSSD	第4890810号	第40类：水净化；空气净化；食物及饮料贮存；金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；茶叶加工；服装制作(截止)	自2009年9月28日至2019年9月27日止

商标	注册证号	类别	注册有效期限
	第4890809号	第41类：健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票(截止)	
	第4890808号	第42类：质量体系认证；无形资产评估；建筑咨询(截止)	
	第4890807号	第43类：养老院(截止)	
	第4890806号	第44类：饮食营养指导(截止)	
	第4889824号	第36类：不动产代理；公寓管理；受托管理；保险；资本投资；艺术品估价；担保；典当；金融服务(截止)	
	第4890300号	第40类：水净化；空气净化；废物和垃圾的回收；印刷；食物及饮料贮存；金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；茶叶加工；服装制作(截止)	自 2009 年 7 月 28 日至 2019 年 7 月 27 日
中新联合	第4890297号	第37类：建筑信息；建筑；室内装潢；清洗建筑物(外表面)；干洗；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修(截止)	自 2009 年 9 月 28 日至 2019 年 9 月 27 日止
	第4890296号	第36类：不动产代理；公寓管理；经纪；受托管理；保险；艺术品估价；担保；典当(截止)	
	第4890281号	第41类：收费图书馆；健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票(截止)	
	第4889840号	第42类：质量体系认证；无形资产评估；建筑咨询；工业品外观设计；材料测试(截止)	
	第4889838号	第44类：美容院；公共卫生浴；庭院风景；园艺；花卉摆放；饮食营养指导(截止)	
中新天地	第4889835号	第36类：不动产代理；公寓管理；经纪；受托管理；保险；艺术品估价；担保；典当(截止)	自 2009 年 9 月 28 日至 2019 年 9 月 27 日止
	第4889834号	第37类：建筑信息；建筑；室内装潢；清洗建筑物(外表面)；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修(截止)	
	第4889830号	第41类：收费图书馆；健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票(截止)	
	第4889829号	第42类：质量体系认证；无形资产评估；工业品外观设计；材料测试(截止)	
	第4889827号	第44类：美容院；公共卫生浴；庭院风景；园艺；花卉摆放；饮食营养指导(截止)	


注：上述商标注册证持有人仍为发行人前身，相关更名手续正在办理中。

## 2、中新教服新增如下商标注册证：

商标	注册证号	类别	注册有效期限
----	------	----	--------

商标	注册证号	类别	注册有效期限
	第5359840号	第41类：学校(教育)；教育；幼儿园；寄宿学校；就业指导(教育或培训顾问)；组织教育或娱乐竞赛；安排和组织学术讨论会；图书出版(广告宣传册除外)；节目制作；游戏(截止)	自2009年9月7日至2019年9月6日

3、华园地产新增如下商标注册证：

商标	注册证号	类别	注册有效期限
	第5554779号	第42类：工程；工程绘图；城市规划；建筑学；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发(截止)	自2009年10月7日至2019年10月6日止
	第5554782号	第36类：租金收款；不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产中介；不动产评估；不动产管理；公寓管理；公寓出租；住所(公寓)；办公室(不动产)出租；经纪；代管产业(截止)	自2009年12月7日至2019年12月6日止
	第5554780号	第37类：建筑施工监督；建筑信息；维修信息；工程进度查核；建筑；水下建筑；拆除建筑物；仓库建筑和修理；防湿业务(建筑物)；工厂建设；砖石建筑；管道铺设和维护；脚手架(截止)	自2009年12月7日至2019年12月6日止

注：上述商标注册证持有人仍为华园地产前身，相关更名手续正在办理中。

## 八、发行人的重大债权债务

(一) 截至2010年2月26日，已披露的如下重大合同已履行完毕：

贷款合同				
序号	贷款合同编号	借款人	贷款人	贷款金额 (人民币万元)
1	园中贷字(2006)第149号	发行人	中国银行园区支行	9,500
2	3250502006MR00000300	发行人	交通银行园区支行	4,000
3	3250502007MR00004200	发行人	交通银行园区支行	10,000
4	园中贷字(2008)第108号	发行人	中国银行园区支行	9,500
5	苏商银借0821120060032号	发行人	苏州市商业银行	5,000
6	89042008280031	华园地产	浦发银行苏州分行	2,250
7	(2008)苏银贷字第01546号	市政工程	中信银行苏州分行	2,000
8	[2008]年园区字0367号	中新置地	工商银行园区支行	25,000

9	89042008280088	张家港置地	浦发银行园区支行	13,700
10	30231720080082	华园建设	江苏银行苏州中新支行	6,000
11	89042009280002	华园建设	浦发银行苏州分行	3,500
12	89042009280007	华园建设	浦发银行苏州分行	4,000

**担保合同**

序号	担保合同编号	担保人	被担保人	备注
1	YD8904200828003101	华园地产	华园地产	主债权金额为人民币 2,250 万元，抵押物为金雅苑土地使用权及在建工程
2	(2008)苏银保字第 01546 号	中新公用	市政工程	中新公用为(2008)苏银贷字第 01546 号《借款合同》项下的借款人民币 2,000 万元提供连带保证
3	2D8904200828008801	张家港置地	张家港置地	张国用(2008)040071 号《国有土地证》项下的土地使用权
4	东吴农商行高抵借字(199063)第 0006 号	中新置地	中新置地	苏虹西路 81 号地块土地使用权及房产
5	11020203-2008 年园区(抵)字 008 保	中新置地	中新置地	苏工园国用(2006)第 01121 号《国有土地使用证》项下的土地使用权及上附在建工程
6	东吴农商行高抵借字(199063)第 0002 号	中新置地	中新置地	苏虹一期厂房土地使用权及房产
7	东吴农商行高抵借字(199063)第 0004 号	中新置地	中新置地	星汉街 108 号会所、苏虹中路便利中心 1 幢 106、107、108 之土地及房产
8	3290620080002733	中新和顺	中新和顺	水巷邻里项目土地使用权及在建工程

**委托贷款合同**

序号	贷款合同编号	借款人	委托人	贷款金额 (人民币万元)
1	2008年园中委托贷字005号	中新公用	港华燃气	3,000

(二) 新增且正在履行的重大合同情况为：

1、 借款和/或担保合同

序号	贷款合同编号	借款人	贷款人	贷款金额(人民币万元)	借款期限	担保方式	担保人	担保合同号	担保物
1	园中贷字(2009)第091号	发行人	中国银行园区支行	30,000	2009.7.20-2013.12.31	信用	发行人	/	/
2	2009年苏招银借字第6611090906号	中新公用	招商银行园区支行	3,000	2009.9.18-2010.9.8	/	/	/	/
3	89042009280098	中新公用	浦发银行园区支行	3,000	2009.10.26-2010.10.26	/	/	/	/
4	(2009)苏银贷字第YQ000159	中新公用	中信银行园区支行	3,000	2009.11.4-2010.5.4	/	/	/	/
5	0908-134847215-02	中新公用	华一银行	5,000	2009.8.14-2010.8.31	/	/	/	/
6	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
7	32101200800009111	中新和顺	农业银行园区支行	6,000	2008.3.14-2014.3.12	抵押	中新和顺	32902200900047936	苏州工业园区水坊路36号水巷邻里18、22-1、22-2幢房地产
	4,000			2008.4.1-2016.3.28					
	2,000			2008.4.11-2017.12.12					



备注：第 7 项抵押合同为新增。

## 2、 工程合同

序号	工程名称	发包人	承包人	签约日期	开工日期	预计竣工日期	合同金额 (人民币/万元)
1	人才公寓土建 总包工程	发行人	上海嘉实（集团）有限公司	2009 年 7 月	2009-8-12	2010-12-24	9,291.79

## 3、 委托贷款合同

中新置地通过委托贷款方式向园区股份借款人民币 20,000 万元事项，详见本补充法律意见书正文“三、关联交易与同业竞争”所述。

## 4、 采购合同

(1) 中法环境与得利满水处理系统(香港)有限公司于 2009 年 8 月 28 日签订《苏州工业园区污泥干化处置项目一期工程的进口设备系统采购合同》，采购价格为人民币 8,480 万元。

(2) 中法环境与得利满水处理系统(北京)有限公司于 2009 年 8 月 28 日签订《苏州工业园区污泥干化处置项目一期工程国产设备及技术服务采购合同》，采购价格总计为人民币 3,141 万元，其中国产设备采购价格为人民币 713.94 万元、技术服务采购价格为人民币 2,427 万元。

## 九、 发行人的重大资产变化及收购兼并

自 2009 年 9 月 24 日至 2010 年 2 月 26 日，发行人控股子公司的重大资产变化和收购兼并行为详见下文所述，经本所律师核查，下述重大资产变化和收购兼并行为已履行相关法律程序，该等行为没有对发行人的主营业务及经营业绩产生重大不利影响。

### 1、 市政工程出资设立苏通市政

根据市政工程、常州市市政建设工程有限公司及江苏省南通农场于 2009 年 10 月签订的《江苏中新苏通市政工程有限公司投资协议》及《江苏中新苏通市政工程有限公司章程》，市政工程、常州市市政建设工程有限公司及江苏省南通农场共同出资设立苏通市政，其中，市政工程认缴注册资本人民币 1,180 万元，

出资比例为 59%；常州市市政建设工程有限公司认缴注册资本人民币 420 万元，出资比例为 21%；江苏省南通农场认缴注册资本人民币 400 万元，出资比例为 20%。

2009 年 11 月 4 日，江苏中瑞华会计师事务所有限公司出具“苏瑞会专验(2009)第 302 号”《验资报告》，验证截至 2009 年 11 月 4 日止，苏通市政已收到其股东投入的出资人民币 2,000 万元，其中市政工程认缴注册资本人民币 1,180 万元、常州市市政建设工程有限公司认缴注册资本人民币 420 万元、江苏省南通农场认缴注册资本人民币 400 万元，出资方式均为货币。

2009 年 11 月 12 日，苏通市政取得南通市工商行政管理局经济技术开发区分局核发的“320691000052986 号”《企业法人营业执照》。

## 2、 市政工程出资设立苏通混凝土公司

根据市政工程、常州市市政建设工程有限公司及江苏省南通农场于 2009 年 10 月签订的《江苏中新苏通商品混凝土有限公司投资协议》及《江苏中新苏通商品混凝土有限公司章程》，市政工程、常州市市政建设工程有限公司及江苏省南通农场共同出资设立苏通混凝土公司，其中，江苏省南通农场认缴注册资本人民币 1,180 万元，出资比例为 59%；常州市市政建设工程有限公司认缴注册资本人民币 420 万元，出资比例为 21%；市政工程认缴注册资本人民币 400 万元，出资比例为 20%。

2009 年 11 月 4 日，江苏中瑞华会计师事务所有限公司出具“苏瑞会专验(2009)第 301 号”《验资报告》，验证截至 2009 年 11 月 4 日止，苏通混凝土公司已收到其股东投入的出资人民币 2,000 万元，其中江苏省南通农场认缴注册资本人民币 1,180 万元、常州市市政建设工程有限公司认缴注册资本人民币 420 万元、市政工程认缴注册资本人民币 400 万元，出资方式均为货币。

2009 年 11 月 12 日，苏通混凝土公司取得南通市工商行政管理局经济技术开发区分局核发的“320691000052978 号”《企业法人营业执照》。

## 3、 发行人收购圆融集团 25% 股权

2009年10月29日，地产公司通过《新华日报》和苏州产权交易所发布“[2009]029号”《国有股权公开转让公告》，地产公司拟公开转让其所持圆融集团25%股权。根据江苏中天资产评估事务所有限公司出具的“苏中资评报字(2009)第2150号”《苏州圆融发展集团有限公司部分股权转让项目资产评估报告书》，圆融集团截至评估基准日2009年3月31日的净资产评估值为人民币249,993.63万元，圆融集团25%股权对应的评估价值为人民币62,498.41万元，挂牌底价确定为人民币62,498.41万元。

发行人第一届董事会第十一次会议审议通过《关于中新集团收购圆融集团25%股权的议案》。2009年11月27日，苏州产权交易所确认征集到的唯一竞买意向人为发行人。经园区国资办核准，发行人以人民币62,498.41万元的价格受让地产公司所持圆融集团25%股权。2009年11月27日，发行人与地产公司签订《股权转让协议》。2009年12月3日，苏州产权交易所出具“[2009]第027号”《成交确认书》对上述股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日办理完毕工商变更登记。

4、 发行人转让中新创投4.34%股权，详见本补充法律意见书正文“三、重关联方和关联交易”所述。

#### 5、 中新置地对中新和顺增资

经中新置地股东会决议同意，中新置地向中新和顺增资人民币7,563.9611万元。增资完成后，中新和顺注册资本增加至人民币10,000万元。上述增资事项已经苏州金鼎会计师事务所有限公司“金鼎会验字[2009]1132号”《验资报告》予以验证，并于2009年7月28日完成工商变更登记手续。

### 十、 发行人股东大会、董事会、监事会的规范运作

自2009年9月24日至2010年2月26日，发行人股东大会、董事会、监事会的召开情况为：

#### (一) 股东大会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	2009年度第三	2009年11月24	《关于中新置地与园区股份	关联股东园区股

	次临时股东大会	日	委托贷款构成关联交易的议案》	份回避表决；一致通过
2	2009年度股东大会	2010年2月10日	《中新集团2009年度财务决算》	一致通过
			《中新集团2009年度财务报表》	一致通过
			《CSSD2009年度利润分配建议方案》	一致通过
			《关于公司与关联方2009年度关联交易情况说明的议案》	关联股东园区股份回避表决；一致通过
			《中新集团2010年度财务预算》	一致通过
			《关于董事改选的议案》	一致通过
			《2009年度董事会工作报告》	一致通过
			《2009年度监事会工作报告》	一致通过

(二) 董事会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届董事会第十一次会议	2009年10月9日	《关于转让中新苏州工业园区创业投资有限公司股权的议案》	一致通过
			《关于中新集团收购圆融集团25%股权的议案》	一致通过
			《关于中新集团南通分公司支票签署权限的议案》	一致通过
2	第一届董事会第十二次会议	2009年11月9日	《关于中新置地与园区股份委托贷款构成关联交易的议案》	关联董事杜建华、赵志松、陆卫中回避表决；一致通过
			《关于提议召开2009年度第三次临时股东大会的议案》	一致通过
3	第一届董事会第十三次会议	2010年1月6日	《关于向苏州创投转让公司所持中新创投资股权构成关联交易的议案》	关联董事杜建华、赵志松、陆卫中回避表决；一致通过
4	第一届董事会第十四次会议	2010年1月20日	《中新集团2009年度财务决算》	一致通过
			《中新集团2009年度财务报表》	一致通过

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
			《CSSD2009 年度利润分配建议方案》	一致通过
			《关于公司与关联方 2009 年度关联交易情况说明的议案》	关联董事杜建华、赵志松、陆卫中、黄维义回避表决；一致通过
			《中新集团 2010 年度财务预算》	一致通过
			《关于中新集团新加坡分部更名的议案》	一致通过
			《关于<中新集团高管薪酬方案(修正案)>的议案》	一致通过
			《关于中新集团高管 2009 年度绩效考核结果与实际薪酬水平的议案》	一致通过
			《关于董事改选的议案》	一致通过
			《2009 年度董事会工作报告》	一致通过
			《关于提议召开公司 2009 年度股东大会的议案》	一致通过

### (三) 监事会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
2	第一届监事会第五次会议	2010年1月20日	《2009年度监事会工作报告》	一致通过
			《中新集团2009年度财务报表》	一致通过
			《关于公司与关联方2009年度关联交易情况说明的议案》	关联监事林向红回避表决；一致通过

经本所律师核查，上述股东大会、董事会、监事会会议的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

### 十一、 发行人的董事、监事和高级管理人员

经本所律师核查，截至 2010 年 2 月 26 日止，发行人的董事、监事和高级管理人员未发生变化。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，发行人董事吴凤萍将自 2010 年 3 月 1 日起辞去发行人董事及副董事长职务，张雪倩将自 2010 年 3 月 1 日起担任发行人第一届董事会董事及副董事长。发行人现行董事、监事、高级管理人员兼职的变化情况为：

序号	姓名	职务	在其他单位任职情况	备注
1	吴凤萍	副董事长	Ministry Trade & Industry, Second Permanent Secretary	自2009年10月1日起担任该职务
			JTC Corporation, 董事	自2009年10月1日起不再担任
			Ascendas Pte Ltd, 董事	
			Jurong International Holdings Pte Ltd, 董事 Jurong Port Pte Ltd, 董事	
2	黄维义	董事	广州港华燃气有限公司, 董事长	自2010年1月起不再担任
			中山港华燃气有限公司, 董事长	
			中山小榄港华燃气有限公司, 董事长	
			广州东永港华燃气有限公司, 董事长	
			广州建科港华燃气有限公司, 董事长	
			青岛中即港华燃气有限公司, 董事长	自2009年8月起不再担任
			青岛东亿港华燃气有限公司, 董事长	
			龙口港华燃气有限公司, 董事长	
			樟树市港华燃气有限公司, 董事	自2009年11月起不再担任
			海南中石油昆仑港华燃气有限公司, 董事	企业名称变更
			马鞍山港华燃气有限公司, 副董事长	职务由董事变更为副董事长
吉林省天然气有限公司, 董事	新增			
江西港华天然气有限公司, 董事				
3	文传甫	独立董事	Global Investment Limited, 董事会主席	新增
			Exploit Technologies Pte Ltd, 董事会执行主席	减少
			SERC, A*STAR, 董事	
			BMRC, A*STAR, 董事	
			PUB Consultants Private Limited, 董事	
			Agis Pte Ltd, 董事	
			DSIMLab Pte Ltd, 董事长	
			Aksaas Pte Ltd, 董事长	
Maritime and Port Authority of Singapore, 委员				
4	林向红	监事会主席	奇梦达科技(苏州)有限公司	减少
5	冯所刚	股东监事	CPG-KCPT Pte. Ltd., 董事	减少
			Downer EDI, 亚洲区总裁	

## 十二、 发行人的税务

### (一) 发行人及其控股子公司 2009 年度财政补贴

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人及其控股子公

司自 2009 年度享受的财政补贴均具有明确的依据，具体包括：

序号	财政补贴	补贴金额 (人民币元)	法律依据及/或批准机关、批准文号
1	5% 补贴收入	11,052,569.68	园区管委会[2003]第48号会议纪要、苏州工业园区合作开发谅解备忘录、苏州工业园区二、三区初始开发建设的投资款回收协议
2	贴息收入	4,540,000.00	财建[2007]416号《基本建设贷款中央财政贴息资金管理暂行办法》
3	雇用失地农民补贴	2,256.00	《苏州工业园区关于完善被征地农民社会保障的意见》
4	高新技术产业发展资金	3,120,000.00	苏州工业园区高新技术产业发展资金申请
5	紧缺人才培养补贴	25,000.00	园区管委会，苏园管[2009]17号、苏园管[2009] 61号文
6	紧缺人才培养补贴	6,750.00	苏园工[2008]141号《关于修改苏州工业园区吸引高层次和紧缺人才的优惠政策意见的决定》、《关于发放2009上半年度苏州工业园区紧缺人才培养补贴的公示》
7	2009年商贸旅游专项引导资金	300,000.00	苏州工业园区社会事业局《关于发放苏州工业园区2009年度商贸旅游专项引导资金的决定》
8	服务业引导资金	2,300,000.00	园区管委会苏园管[2009]30号
9	服务业引导资金	2,000,000.00	苏州市发展和改革委员会苏发改服[2007]44号
10	改制奖励	500,000.00	苏园经[2007]92号《苏州工业园区关于鼓励和扶持企业上市的实施意见操作细则》
11	基础设施补助	270,000.00	张委发[2005]18号《关于加快发展服务业的若干政策措施》
12	知识产权专项补贴	9,000.00	《苏州工业园区知识产权专项资金管理细则》

## (二) 发行人及其控股子公司依法纳税情况

依据发行人及其控股子公司税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年依法纳税，不存在受到税务行政处罚的情形。

## 十三、 发行人的环境保护、产品质量、技术等标准

依据园区环保局出具的证明文件并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年的生产经营活动符合有关环境保护的要求，不存在违反有关环境保护的法律、法规而受到行政处罚的情形。

依据相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查,发行人及其控股子公司最近三年的生产经营活动符合有关产品质量和技术监督的要求,不存在违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

#### 十四、 发行人募集资金的运用

经本所律师核查,截至 2010 年 2 月 26 日,发行人本次发行上市募集资金投资项目未发生变化,发行人本次募集资金已履行的核准手续仍为有效。

截至 2010 年 2 月 26 日,发行人募集资金投资项目履行的开发建设手续如下:

##### 1、 苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]70 号
建设项目环保审批意见	000951400 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

##### 2、 中新科技城标准厂房项目[苏园国土 2008-G-20 号地块项目]

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]71 号
建设项目环保审批意见	000953000 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 20090791 号
建筑工程施工许可证	320594200911170101、320594200911170201

##### 3、 中新科技城 30 号地块项目(暨中新科技城 241A 地块项目)

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]60 号
建设项目环保审批意见	000952000 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 20091749 号
建筑工程施工许可证	320594201002220101

##### 4、 中新科技城 29 号地块项目(暨中新科技城 240A 地块项目)



资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]59号
建设项目环保审批意见	00951900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

鉴于募集资金投资项目实施的紧迫性，发行人已根据项目的进度安排，利用自筹资金对拟使用募集资金投资的部分项目进行先期投入。待募集资金到位后，发行人将根据有关规定用募集资金置换预先投入的自筹资金。截至2010年2月26日，除苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目处于规划建设状态，其余募集资金投资项目均处于在建状态。截至2009年12月31日，上述项目已完成投资人民币55,161万元。

## 十五、 发行人的业务发展目标

经本所律师核查，《招股说明书(申报稿)》描述的发行人业务发展目标是结合现有主营业务制定，符合国家法律、法规和规范性文件的规定，不存在潜在的法律风险。

## 十六、 诉讼、仲裁和行政处罚

依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的、可能对发行人的财务状况、经营成果产生重大影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人董事长、总裁的确认，其不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人股东的确认，其不存在可能导致其持有的发行人股权发生变更及/或者可能影响发行人本次发行上市的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 十七、 招股说明书法律风险的评价

本所律师参与了《招股说明书(申报稿)》中法律专业事项的讨论，审阅了《招

股说明书(申报稿)》全文，特别是其中引用本所律师出具的法律意见的相关内容。依据发行人董事及本次发行上市相关中介机构出具的确认文件并经本所律师核查，《招股说明书(申报稿)》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

## 十八、 结论意见

基于以上所述，本所律师认为：截至 2010 年 2 月 26 日，发行人符合《证券法》、《首发管理办法》等有关法律、法规和规范性文件关于首次公开发行人民币普通股(A 股)并上市的实质性条件；发行人本次发行上市尚需取得中国证监会和拟上市证券交易所的核准。

本补充法律意见书正本一式五份，经本所及签字律师签署后生效。

(下接本补充法律意见书签署页)

(本页无正文，为广东晟典律师事务所《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（三）》签署页)



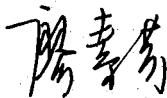
负责人：\_\_\_\_\_

陈治民

经办律师：

  
\_\_\_\_\_

罗元

  
\_\_\_\_\_

廖素芳

2017年9月22日

## 广东晟典律师事务所

### 关于

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的

### 补充法律意见书（四）

二零一七年九月



全国优秀律师事务所

地址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 17 楼

电话：86-755-83663333 传真：86-755-82075055

网址：<http://www.shengdian.com.cn>

## 释 义

在本补充法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

发行人	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司，曾用名 为中新苏州工业园区开发股份有限公司
中新有限公司	指	中新苏州工业园区开发有限公司，系发行人的前身
本次发行上市	指	发行人首次公开发行人民币普通股(A股)并上市
本所	指	广东晟典律师事务所
本所律师	指	受本所指派参与发行人本次发行上市的律师
《证券法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委 员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006 年1月1日起施行的《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委 员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006 年1月1日起施行的《中华人民共和国公司法》
《首发管理办法》	指	由中国证监会发布、并自2006年5月18日起施行的《首 次公开发行股票并上市管理办法》
《第12号编报规 则》	指	由中国证监会发布、并自2001年3月1日起施行的《公 开发行证券公司信息披露的编报规则第12号—公开发 行证券的法律意见书和律师工作报告》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
报告期、最近三年 及一期	指	自2007年1月1日起至2010年6月30日止
安永华明	指	安永华明会计师事务所
《法律意见书》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有 限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的法 律意见书》
《律师工作报告》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有 限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的律 师工作报告》
《补充法律意见书 (一)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有 限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补 充法律意见书(一)》
《补充法律意见书 (二)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有 限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补 充法律意见书(二)》
《补充法律意见书 (三)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有 限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补

		充法律意见书(三)》
《招股说明书(申报稿)》	指	发行人2010年8月30日编制的《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)》
《审计报告》	指	安永华明于2010年8月13日出具的安永华明(2010)审字第60468799_B21号《审计报告》
《内部控制审核报告》	指	安永华明于2010年8月13日出具的安永华明(2010)专字第60468799_B05号《内部控制审核报告》
园区国控(国资办)	指	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),系发行人的实际控制人
园区国控	指	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司
园区国资办	指	苏州工业园区国有资产监督管理办公室
园区股份	指	苏州工业园区股份有限公司,系发行人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,系中新有限公司成立时的中方股东,现已注销
新方财团	指	SINGAPORE-SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD,其中文译名为“新加坡-苏州园区开发财团”,系发行人的发起人股东
港华投资	指	港华投资有限公司,系发行人的发起人股东
新工集团	指	CPG CORPORATION PTE LTD,其中文译名为“新工集团私人有限公司”,系发行人的发起人股东
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司,系发行人的发起人股东
园区地产公司	指	苏州工业园区地产经营管理公司,系园区管委会直属的国有企业
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,原系中新置地的控股子公司,现为园区国控的控股子公司
金鸡湖大酒店	指	苏州工业园区金鸡湖大酒店有限公司
园区置业	指	中新苏州工业园区置业有限公司,系园区地产公司的控股子公司
建屋集团	指	苏州工业园区建屋发展集团有限公司,系园区地产公司的控股子公司
证券置业	指	苏州工业园区证券置业有限公司,系中方财团的控股子公司
市政物业公司	指	中新苏州工业园区市政物业管理有限公司
园宝物业公司	指	苏州工业园区园宝物业管理有限公司

征地事务所	指	苏州工业园区征地事务有限公司
生物纳米公司	指	苏州工业园区生物纳米科技发展有限公司
中新置地	指	中新苏州工业园区置地有限公司，系发行人的控股子公司
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，系发行人的控股子公司
中新苏通	指	中新苏通科技产业园(南通)开发有限公司，系发行人的控股子公司
国际学校	指	苏州新加坡国际学校，系一家由发行人举办的外籍人员子女学校
中新和顺	指	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司，系中新置地的全资子公司
和乔物业	指	中新苏州和乔物业服务有限公司，系中新置地的控股子公司
张家港置地	指	张家港中新置地置业有限公司，系中新置地的控股子公司
中新能源	指	中新苏州工业园区热电能源服务有限公司，系中新公用的控股子公司
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，系中新公用的控股子公司
华园建设	指	苏州工业园区华园建设发展有限公司，系中新公用的控股子公司
华园地产	指	中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司，系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，系华园地产的控股子公司
华园恒升	指	苏州工业园区华园恒升置业有限公司，系华园地产的控股子公司
清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司，系中新公用的参股子公司
蓝天燃气	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司，系中新公用的参股子公司
港华燃气	指	苏州港华燃气有限公司，系中新公用的参股子公司
苏通混凝土公司	指	江苏中新苏通商品混凝土有限公司
苏通市政	指	江苏中新苏通市政工程有限公司
圆融集团	指	苏州圆融发展集团有限公司
元	指	除特别注明，指人民币元

**广东晟典律师事务所**  
**关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**  
**首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的**  
**补充法律意见书(四)**

**致：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**

本所作为发行人本次发行上市的专项法律顾问，已根据《证券法》、《公司法》、《首发管理办法》、《第12号编报规则》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，就发行人本次发行上市事宜出具了《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》、《补充法律意见书(二)》、《补充法律意见书(三)》和《律师工作报告》。

根据中国证监会的口头反馈意见、安永华明对发行人最近三年及一期财务报表的审计情况，以及自2010年2月26日起至2010年8月30日止发行人与本次发行上市有关事宜的变化情况，本所律师特出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》、《补充法律意见书(二)》、《补充法律意见书(三)》和《律师工作报告》相应内容的补充和更新，并与其共同构成本所关于发行人本次发行上市的完整法律意见，本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。

基于以上所述，本所律师根据《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本次发行上市事宜出具本补充法律意见书如下：

**第一部分 关于《反馈意见》相关问题的回复**

**一、关于中新科技城29号、30号地块募集资金投资项目审批的合法性**

中新科技城29号和30号地块募集资金投资项目的基本情况如下：



单位：万元

项目名称	实施主体	投资总额	募投资金	项目核准文号
中新科技城30号地块	中新置地	94,739	44,200	园区管委会苏园管核字[2008]60号、国家发改委发改办财金[2009]1731号
中新科技城29号地块	中新置地	80,104	35,800	园区管委会苏园管核字[2008]59号、国家发改委发改办财金[2009]1731号

根据国家发改委于 2007 年印发的《国家发展改革委办公厅关于印发我委办理苏州工业园申报项目绿色通道制度的通知》(发改办外资[2007]2259 号), 国家发改委“正在推进涉及外商投资的政策措施可在苏州工业园区先行先试的工作”。2008 年 7 月 5 日, 园区管委会核准了中新科技城 29 号和 30 号地块项目。2009 年 8 月 12 日, 国家发改委办公厅作出《对中新苏州工业园区开发股份有限公司公开发行股票有关问题的意见》(发改办财金[2009]1731 号), 同意中新科技城 29 号和 30 号地块两个项目纳入募集资金投向。据此, 本所律师认为, 中新科技城 29 号和 30 号地块募集资金投资项目目前已取得有权政府部门的核准、确认。

## 二、关于发行人前身中新有限公司股东由园区实业变更为园区股份事宜

### 1、园区实业成为中新有限公司的背景

根据国务院“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》等文件的要求, 苏州市应同新加坡有关方面合资组建苏州工业园区的开发主体。为此目的, 苏州新加坡工业园区联合发展总公司(注: 后改组为苏州工业园区经济发展有限公司, 即园区经发)与江苏省投资公司于 1994 年 4 月 5 日出资设立园区实业, 作为苏州工业园区开发主体中新有限公司的中方投资者。

### 2、中新有限公司股东由园区实业变更为园区股份所履行的法律程序

#### (1) 园区股份各发起人签订《发起人协议》

1996 年 2 月 8 日, 园区经发、江苏省投资公司、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签订《组建“苏州工业园区股份有限公司”发起人协议书》,

该协议约定：园区股份总股本为 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园区实业经评估后的净资产另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园区股份的其余股份。

## (2) 所履行的资产评估手续

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》，确认园区实业的唯一资产为其持有的中新有限公司 35% 股权，截至 1995 年 12 月 31 日，园区实业经评估的净资产为 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 1 日，园区实业向国有资产管理部门上报“苏园投(1996)01 号”《关于苏州工业园区投资实业有限公司资产投股的请示》，说明由园区经发、江苏省投资公司按其在园区实业的原始投资额 1,750 万美元作为股本金投入园区股份，合计折为 1,750 万股，其中，园区经发以其原始投资 1,250 万美元折股 1250 万股，江苏省投资公司以其原始投资 500 万美元折股 500 万股。1996 年 4 月 16 日，苏州市国有资产管理局以“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》，批准上述请示所述内容。

## (3) 江苏省人民政府的同意

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》，批准园区经发、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园区股份，并由园区股份取代园区实业作为中新有限公司的中方股东。

## (4) 中新有限公司董事会的批准

1997 年 11 月 28 日，中新有限公司董事会同意由园区股份享有和承担园区实业在中新有限公司合资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)》。

(5) 原对外贸易经济合作部的批准

1998年2月19日,原对外贸易经济合作部以“[1998]外经贸资-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》,批准中新有限公司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)》。其后,中新有限公司换领了《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

(6) 工商变更登记手续

根据上述情况,中新有限公司办理了相应的股权变更工商登记手续。

3、3、关于股权变更的合规性

综上所述,鉴于中新有限公司股东由园区实业变更为园区股份事宜已取得了江苏省人民政府、对外贸易经济合作部等政府部门的同意或批准,因此,本所律师认为,发行人前身中新有限公司的股东由园区实业变更为园区股份事项合规有效。

### 三、关于中新有限公司 2005 年增资价格问题

1、中新有限公司 2005 年增资的认缴价格未低于对应的净资产评估值

(1) 本次增资的认缴价格

依据中新有限公司董事会关于本次增资的决议、中新有限公司各股东签订的增资协议及合资合同和章程、商务部出具的“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》、安永大华会计师事务所有限责任公司出具的“安永大华业字(2005)第0709号”《验资报告》,中新有限公司本次增资的基本情况为:公司的注册资本由1亿美元增加至1.25亿美元,新增注册资本分别由(1)港华投资以2,125万美元的价格认购新增注册资本1,250万美元,占公司增资后注册资本的10%;(2)新工集团以1,062.5万美元的价格认购新增注册资本625万美元,占公司增资后注册资本的5%;(3)苏州高新以1,062.5万美元的价格认购新增注册资本625万美元,占公司增资后注册资本的5%。据上,中新有限公司本次增资的定价为:每一注册资本(美元)的认缴价格为1.7美元。

## (2) 本次增资价格高于对应的净资产评估值

经核查，中新有限公司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。根据中联资产评估有限公司于 2005 年 4 月 25 日出具的“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，中新有限公司经评估的净资产为 137,871.91 万元。

根据上述评估报告，中新有限公司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。

## 2、本次增资所履行的法律程序

### (1) 资产评估结果的确认

2005 年 5 月 8 日，苏州工业园区财政局出具《资产评估项目核准意见的批复》，对中联资产评估有限公司于 2005 年 4 月 25 日出具的“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》的评估结果予以确认。

### (2) 中新有限公司董事会决议

2005 年 5 月 18 日，中新有限公司董事会就本次增资作出相应的决议。

### (3) 商务部的批准

2005 年 7 月 6 日，商务部以“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》，批准本次增资及本次增资后中新有限公司的合资合同及章程。

综上所述，本所律师认为，中新有限公司本次增资已履行了必要的法律程序并取得有权政府部门的批准，本次增资合法有效。

## 四、中新置地转让高尔夫公司、金鸡湖大酒店、园区置业股权是否符合国有资产管理有关规定

2006 年 12 月 10 日，中新置地与园区国控、建屋集团签订《资产转让总协议》，协议约定中新置地将其持有的高尔夫公司、金鸡湖大酒店、园区置业的全

部出资转让给园区国控，并将其与苏州出入境检验检疫局于 2004 年 12 月 27 日签订的《苏州检验检疫综合实验楼合作开发协议》项下的权利、义务转让给建屋集团。上述资产转让事宜已分别取得中新置地、高尔夫公司、金鸡湖大酒店、园区置业股东会的同意，并于 2006 年 12 月 15 日取得园区国资办的同意。

2007 年 11 月 12 日，江苏仁合资产评估事务所有限责任公司分别出具“苏仁评报字(2007)第 114 号”《中新苏州工业园区置地有限公司拥有的国检大厦部分房产 25 年使用权评估报告书》、“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》、“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》、“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》，确认在评估基准日 2006 年 12 月 31 日，中新置地拥有的国检大厦部分房产 25 年使用权的评估价值为 11,765.14 万元，中新置地对高尔夫公司的全部出资的评估价值为 5,052.15 万元，对园区置业全部出资的评估价值为人民币 12,927.21 万元，对金鸡湖大酒店全部出资的评估价值为 21,645.45 万元。2007 年 11 月 29 日，园区国资办分别就上述资产评估事项出具核准文件。

根据上述资产评估结果并经园区国资办批准，中新置地与园区国控于 2007 年 11 月 18 日分别签订三份《股权转让协议》，中新置地分别以 5,052.15 万元、21,645.45 万元、12,000 万元的价格将其拥有的高尔夫公司、金鸡湖大酒店、园区置业的全部出资转让给园区国控，同日，中新置地、建屋集团与苏州出入境检验检疫局签订《关于<苏州检验检疫综合实验楼合作开发协议>的补充协议》，中新置地以 1.1 亿元的对价将其在《苏州检验检疫综合实验楼合作开发协议》项下的权利、义务全部转让给建屋集团。上述资产转让的交割手续已于 2007 年 12 月办理完毕。

据上，中新置地以协议方式转让所持高尔夫公司、金鸡湖大酒店、园区置业股权已履行资产评估手续并取得园区国资办的批准，并且上述股权转让的价格未低于对应的评估值。根据国有资产管理的相关规定，上述股权转让尚需取得江苏

省人民政府国有资产监督管理委员会的确认。

## **五、 同业竞争问题**

### **(一) 园区地产公司**

经本所律师核查，园区地产公司是园区管委会的全资子公司。根据《公司法》第二百一十七条“国家控股的企业之间不因为同受国家控股而具有关联关系”的规定，园区地产公司与发行人之间不存在关联关系，据此，本所律师认为，发行人与园区地产公司不构成《首发管理办法》界定的同业竞争。

### **(二) 证券置业**

园区股份现时控制的证券置业的经营范围为自建证券营业用房及设施的出租、管理、实业投资、投资咨询及服务、国内贸易(国家专控商品除外)，保洁服务。经本所律师核查，证券置业目前拥有一处经营性房产用于出租，该房产位于苏州中新路，建筑面积约为 4,200 平方米，现出租给中信证券苏州中新路营业部使用。依据证券置业的确认并经本所律师核查，由于前述房产仅用于出租给证券公司营业部使用即证券置业从事前述业务的客户对象特定，且证券置业本身没有房地产开发资质，因此，证券置业出租上述房产的行为与发行人不构成同业竞争。此外，证券置业股东会已作出决议，同意园区股份按法律规定公开转让其所持证券置业 40% 股权。截至 2010 年 8 月 30 日，上述股权转让事项尚在进行之中。

### **(三) 征地事务所**

征地事务所的经营范围为接受园区土地管理局的委托、办理土地征用事务。鉴于该公司从事的业务与发行人不同，因此不构成同业竞争。

### **(四) 市政物业公司**

市政物业公司的经营范围含物业管理。根据市政物业公司的说明并经核查，其物业管理对象为园区范围内的市政设施。鉴于市政物业公司从事物业管理的对象特定，因此与发行人不构成同业竞争。

### **(五) 园宝物业公司**

园宝物业公司的经营范围为物业管理；保洁服务、绿化养护、房屋维修、

水电维修；提供安全咨询、策划、方案设计和组织实施服务。经核查，园宝物业公司目前的控股股东为园区经发，非园区国控控制的企业。因此与发行人不构成同业竞争。

#### **(六) 生物纳米公司**

园区国控控制的生物纳米公司的经营范围包含对生物纳米科技园进行开发与管理，依据生物纳米公司的说明并经本所律师核查，生物纳米科技园是江苏省认定的生物医药专业孵化器，是国家纳米技术国际创新园的核心区域，也是生物医药服务外包示范园。生物纳米公司管理的生物纳米科技园的目标客户群体具有特定性，入驻客户均为生物医药和纳米行业的科研机构和企业；生物纳米公司目前未拥有房地产开发资质，并且其拥有的相关工业厂房及研发楼从设计、规划、建设等环节均针对生物医药、纳米行业的特殊要求，具有独特性。据此，生物纳米公司与发行人不存在竞争关系。

同时，为了避免与发行人构成潜在的竞争，生物纳米公司已出具承诺函，承诺在园区国控(国资办)直接或间接控制发行人期间，生物纳米公司不会直接或间接从事与发行人及其所控制的企业相同、相似且构成实质竞争的业务，亦不会直接或间接拥有与发行人及其所控制的企业从事相同、相似且构成实质竞争的业务的其他企业、组织、经济实体的绝对或相对的控制权。

#### **六、关于安可投资股份有限公司的股权结构、控股股东及实际控制人**

依据发行人、安可投资股份有限公司提供的资料，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)。根据发行人、安可投资股份有限公司的说明，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。

#### **七、关于发行人及其控股子公司缴纳社保及公积金的情况**

根据苏州工业园区劳动与社会保障局、苏州工业园区公积金中心于 2010 年 7 月 5 日出具的证明并经本所律师核查，最近三年及一期发行人及其应在园区为员工缴纳社保及公积金的控股子公司已依法为员工办理并缴纳公积金(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。

#### 八、关于中新科技城项目工业用地出让、转让模式

中新科技城项目位于苏州工业园北部，规划面积 399.01 公顷，项目已于 2006 年动工。根据发行人与园区管委会于 2006 年 4 月 6 日签订的《关于中新科技城项目合作开发协议》，园区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、补偿等工作，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。

依据发行人提供的资料，中新科技城城内规划的工业用地自 2006 年底起实现可供出让或转让。经核查，自 2008 年起，发行人开发完成的工业用地由苏州工业园区土地储备中心收储并根据国家有关规定出让，符合有关法律、法规及规范性文件的规定。

依据发行人提供的资料，自 2006 年底至 2007 年 12 月 31 日期间，发行人开发完成的工业用地的出让、转让模式为：发行人与园区国土局签订工业用地出让合同并根据合同规定缴纳相应的土地出让金，但在前述出让合同签订及合同约定的出让金缴纳完毕后，苏州市人民政府并不向发行人核发相应的土地使用权证；鉴于发行人享有及承担代理园区管委会对外招商的权利及义务，因此，发行人在对外招商过程中，如有第三方投资商决定购买上述出让合同项下的工业用地使用权，则其直接与发行人签订关于该工业用地土地使用权的转让合同，在该第三方投资商根据前述转让合同向发行人支付相应的款项后，再由苏州市人民政府直接向第三方投资商核发上述工业用地转让合同项下土地的国有土地使用证。自 2006 年底至 2007 年 12 月 31 日期间，采用上述方式的出让、转让的工业用地明细如下：

最终受让方	宗地面积 (平方米)	土地出让价款(元)	转让价款(元)
江苏苏净集团有限公司	127,825.06	22,497,210.56	22,997,006.54
苏州工业园区福特新汽车电子有限公司	20,003.77	3,520,663.52	3,600,478.56
苏州工业园区瑞新自动化设备有限公司	19,997.94	3,519,637.44	4,797,105.85



苏州益安生物科技有限公司	33,000.13	5,808,022.88	5,940,023.40
苏州试验仪器总厂	19,999.03	3,519,829.28	3,599,825.40
苏州机床电器厂有限公司	26,201.23	4,611,416.48	4,716,221.40
江苏建科格林建筑技术有限公司	8,000.39	2,688,131.04	2,688,131.04
伊顿电气(苏州)有限公司	34,975.83	11,751,878.88	7,065,117.66
苏州长新微电子有限公司	15,247.51	5,123,163.36	5,870,291.35
苏州元盛科技有限公司	33,181.11	11,148,852.96	6,470,316.45
<b>总计</b>	<b>338,432.00</b>	<b>74,188,806.40</b>	<b>67,744,517.65</b>

根据《城市房地产管理法》的有关规定，未依法登记领取权属证书的房地产不得转让。根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的有关规定，未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。根据《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让暂行实施办法》的有关规定，没有土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权合法凭证的，未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地或投入资金未达到合同规定投资额 25%，除成片开发经营的土地，按出让合同规定的条件和期限进行了开发，形成工业用地和其他建设用地条件的，不得转让。

依据发行人的说明，2006 年底至 2007 年 12 月 31 日期间，苏州市人民政府、园区管委会、园区国土局、发行人及第三方投资商就中新科技城内工业用地采取上述出让、转让模式主要是为了便于苏州工业园区对外招商的需要，因此简化了相关法律手续。本所律师认为，按照上述简化的模式进行工业用地的出让、转让不符合《城市房地产管理法》等国家有关法律、法规的要求，存在瑕疵。

经本所律师核查，发行人已根据与园区国土局签订的工业用地出让合同的约定支付了相应的土地使用权出让金，发行人其后与第三方投资商签订的工业用地转让合同所收取的土地使用权转让款并未明显高于发行人向国家缴纳的土地使用权出让金，因此，发行人不存在通过上述工业用地出让、转让模式谋取不当利益或损害第三方合法权益的情形。鉴于上述工业用地出让、转让模式已得到苏州市人民政府、园区管委会、园区国土局等政府主管部门的认可，并且自 2008 年起，上述工业用地出让、转让模式已调整为发行人所开发完毕的中新科技城工业用地由苏州工业园区土地储备中心收储并根据国家有关规定出让的模式。因此，自 2006 年底至 2007 年 12 月 31 日期间中新科技城内工业用地的出让、转让模式虽存在瑕疵，但不构成发行人本次发行上市的实质性障碍。

## 第二部分 关于《法律意见书》相关内容的补充和更新

### 一、关于本次发行上市的批准和授权

发行人于 2010 年 8 月 9 日召开的 2010 年第一次临时股东大会作出决议，同意发行人本次发行上市决议的有效期延长至 2011 年 8 月 8 日止，并授权董事会在上述有效期内全权办理本次发行上市有关事宜。经本所律师核查，截至 2010 年 8 月 30 日，上述批准和授权合法有效。

### 二、本次发行上市的实质条件

经本所律师核查，截至 2010 年 8 月 30 日，发行人本次发行上市符合《证券法》、《首发管理办法》规定的如下实质条件：

#### (一) 符合《证券法》规定的相关条件

1、 发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十三条第一款第(一)项的规定。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好，符合《证券法》第十三条第一款第(二)项的规定。

3、 依据安永华明出具的《审计报告》、相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人最近三年及一期的财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为，符合《证券法》第十三条第一款第(三)项、第五十条第一款第(四)项的规定。

4、 发行人本次发行前的股本总额为 13.49 亿元，符合《证券法》第五十条第一款第(二)项的规定。

5、 发行人本次发行前的股份总数为 13.49 亿股，发行人本次拟公开发行股票的数量为不超过 4.5 亿股，占本次发行后发行人股份总数的比例不低于 10%，符合《证券法》第五十条第一款第(三)项的规定。

(二)符合《首发管理办法》规定的相关条件

1、 主体资格

(1) 发行人是依法设立且合法存续的股份有限公司，符合《首发管理办法》第八条的规定。

(2) 发行人是由中新有限公司按原账面净资产值折股变更设立的股份有限公司，其持续经营时间从中新有限公司成立之日起计算在3年以上，符合《首发管理办法》第九条的规定。

(3) 发行人的注册资本已足额缴纳，发起人股东用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十条的规定。

(4) 发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策，符合《首发管理办法》第十一条的规定。

(5) 发行人最近三年及一期内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更，符合《首发管理办法》第十二条的规定。

(6) 发行人的股权清晰，控股股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十三条的规定。

2、 独立性

(1) 发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，符合《首发管理办法》第十四条的规定。

(2) 发行人的资产独立完整，符合《首发管理办法》第十五条的规定。

(3) 发行人的人员独立，符合《首发管理办法》第十六条的规定。

(4) 发行人的财务独立，符合《首发管理办法》第十七条的规定。

(5) 发行人的机构独立，符合《首发管理办法》第十八条的规定。

(6) 发行人业务独立，符合《首发管理办法》第十九条的规定。

(7) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷，符合《首发管理办法》第二十条的规定。

### 3、 规范运行

(1) 发行人已经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，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发管理办法》第二十一条的规定。

(2) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员已了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，符合《首发管理办法》第二十二条的规定。

(3) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人现任董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十三条的规定：

① 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

② 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③ 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

(4) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、运营的效率 and 效果，符合《首发管理办法》第二十四条的规定。

(5) 依据发行人注册地工商、税务等政府主管部门出具的证明文件、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十五条的规定：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券，或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态的情形；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重的情形；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准，或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作，或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章的情形；

④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 发行人公司章程已明确规定对外担保的审批权限和审议程序；依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人现时不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发管理办法》第二十六条的规定。

(7) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发管理办法》第二十七条的规定。

#### 4、 财务与会计

(1) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人资产质量良好、资产负债结构合理、盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发管理办法》第二十八条的规定。

(2) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人的内部控制所有重大方面是有效的，并已由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告，符合《首发管理办法》第二十九条的规定。

(3) 依安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会

计准则和相关会计制度，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由注册会计师出具了无保留意见的审计报告，符合《首发管理办法》第三十条的规定。

(4) 依据安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人编制财务报表是以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更，符合《首发管理办法》第三十一条的规定。

(5) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按照重要性原则恰当披露关联交易；发行人关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情况，符合《首发管理办法》第三十二条的规定。

(6) 依据安永华明出具的《审计报告》，发行人符合《首发管理办法》第三十三条规定的下列条件：

① 以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，发行人最近 3 个会计年度净利润为正数且累计超过 3,000 万元；

② 发行人最近 3 个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币 5000 万元，最近 3 个会计年度营业收入累计超过 3 亿元；

③ 发行人本次发行前股本总额不少于 3,000 万元；

④ 截至 2010 年 6 月 30 日，发行人无形资产(扣除土地使用权)占净资产的比例不高于 20%；

⑤ 截至 2010 年 6 月 30 日，发行人不存在未弥补的亏损。

(7) 依据发行人及其控股子公司注册所在地税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人最近三年及一期依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《管理办法》第三十四条的规定。

(8) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《管理办法》第三十五条的规定。

(9) 依据发行人、本次发行上市的相关中介机构的确认并经本所律师核查，发行人本次发行上市的申报文件中不存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；不存在滥用会计政策或者会计估计；不存在操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证等情形，符合《管理办法》第三十六条的规定。

(10) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形，符合《管理办法》第三十七条的规定：

① 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

② 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

③ 发行人最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

④ 发行人最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

⑤ 发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

⑥ 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

## 5、募集资金运用

(1) 经本所律师核查，发行人募集资金有明确的使用方向，且全部用于主营业务，符合《首发管理办法》第三十八条的规定。

(2) 依据经发行人第一届董事会第三次会议和发行人 2008 年第三次临时股

东大会审议通过的发行人募集资金拟投资项目的可行性研究报告、发行人的确认并经本所律师核查，发行人董事会已对募集资金投资项目的可行性进行认真分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，能够有效防范投资风险，提高募集资金使用效益，并且，发行人募集资金数额和拟投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，符合《首发管理办法》第三十九条、第四十一条的规定。

(3) 发行人募集资金拟投资项目符合国家产业政策，发行人已就拟投资项目履行了必要的法律程序，并取得有权政府主管部门的批准、核准、备案，发行人募集资金拟投资项目符合环境保护、土地管理等方面的法律、法规和规章的规定，符合《首发管理办法》第四十条的规定。

(4) 发行人募集资金拟投资项目由发行人或其控股子公司实施，该等项目实施后不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响，符合《首发管理办法》第四十二条的规定。

(5) 发行人 2008 年第三次临时股东大会已审议通过《中新苏州工业园区开发股份有限公司募集资金管理办法》，建立了募集资金专项存储制度，发行人的募集资金将存放于董事会决定的专项账户，符合《首发管理办法》第四十三条的规定。

### 三、发行人的股东、实际控制人

经本所律师核查，截至 2010 年 8 月 30 日，发行人的股东及其持股情况、发行人的实际控制人与发行人之间的产权和控制关系均未发生变化。

### 四、发行人的股本及演变

经本所律师核查，截至 2010 年 8 月 30 日，发行人的股本及股权结构未发生变更，具体如下表所示：

序号	股东名称	持股数(万股)	股权比例	股份性质
1	园区股份	70,148	52%	国有股
2	新方财团	37,772	28%	外资股
3	港华投资	13,490	10%	外资股
4	苏州高新	6,745	5%	社会法人股



序号	股东名称	持股数(万股)	股权比例	股份性质
5	新工集团	6,745	5%	外资股
合计		134,900	100%	

## 五、发行人的业务

### (一) 发行人的主营业务

1、 发行人的主营业务为土地一级开发、房地产开发经营、市政公用事业及多元化服务，经本所律师核查，报告期内发行人的主营业务未发生变更。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》，报告期内发行人的主营业务收入及其他业务收入情况为：

单位：元

项目	2010年1至6月	2009年	2008年度	2007年度
主营业务收入	2,708,475,765.48	3,174,951,140.04	2,461,022,034.38	1,867,090,423.23
其他业务收入	37,522,503.49	78,994,060.00	275,056,495.95	1,953,522.09

根据上表所示情况，本所律师认为，发行人的主营业务突出。

3、 经核查发行人公司章程，发行人持有的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》、《企业法人营业执照》，以及发行人及其控股子公司从事相关业务所取得的资格、证照等资料，发行人不存在持续经营的法律障碍。

(二) 发行人控股子公司新增资质证书、质量认证证书及到期资质证书续期情况

#### 1、 发行人控股子公司新增业务资质证书及质量认证证书

序号	企业名称	业务资质或质量认证证书
1	华园东方	取得江苏省建设厅核发的“苏州 KF07390”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按三级标准从事房地产开发业务，证书有效期至2010年5月4日。
2	华园恒升	取得江苏省住房和城乡建设厅核发的“苏州 KF08276”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按贰级标准从事房地产开发业务，证书有效期至2011年1月7日。

序号	企业名称	业务资质或质量认证证书
3	中新教服	取得美国质量认证国际有限公司核发的“11792”号《认证证书》，认证其国际学校项目开发、行政和后勤管理符合 ISO9001: 2000 国际质量体系标准，注册周期为 2009 年 9 月 24 日至 2010 年 11 月 13 日。

2、发行人控股子公司已办理续期或更名手续的业务资质证书：

序号	企业名称	业务资质
1	华园地产	取得江苏省建设厅于 2010 年 5 月 31 日核发的“苏州 KF03522”《房地产开发企业暂定资质证书》，核准华园地产按二级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2013 年 5 月 30 日。
2	华园东方	取得江苏省建设厅于 2010 年 5 月 17 日核发的“苏州 KF07390”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按三级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2011 年 5 月 4 日。
3	市政工程	经江苏省建筑工程管理局核准，市政公用工程施工总承包二级资质、水利水电工程施工总承包三级资质有效期延长至 2011 年 6 月 30 日。
4	和乔物业	于 2010 年 3 月 3 日取得住房和城乡建设部核发的更名后的“(建)106124”《中华人民共和国物业管理企业资质证书》。

## 六、关联方和关联交易

### (一) 关联方变化情况

#### 1、 发行人实际控制人控制的其他企业的变化情况

(1) 2010 年 2 月 8 日，苏州工业园区园宝物业管理有限公司的控股股东变更为园区经发，该公司不再为园区国控控制的企业。

(2) 园区国控控制的其他企业新增苏州工业园区物流信息平台有限公司，该公司基本情况如下：

企业类型	有限责任公司
注册资本	1,000 万元
股东及持股比例	苏州物流中心有限公司持股 100%
经营范围	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。
成立日期	2010 年 3 月 19 日

经营期限	自 2010 年 3 月 19 日起至 2060 年 3 月 15 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000157035

(3) 园区国控控制的其他企业新增苏州吴淞江国际集装箱码头有限公司，该公司基本情况如下：

企业类型	有限责任公司
注册资本	8,000 万元
股东及持股比例	苏州物流中心有限公司持股 100%
经营范围	港口码头工程建设；机械设备租赁；仓储服务；销售；日用百货、电子产品、机电产品。
成立日期	2010 年 5 月 17 日
经营期限	自 2010 年 5 月 17 日起至 2060 年 5 月 17 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000162359

(4) 自 2009 年 3 月 27 日起，国控公司控制苏州国际博览中心有限公司，该公司基本情况如下：

企业类型	有限责任公司
注册资本	189,470 万元
股东及持股比例	国控公司持股 89.11%
	园区地产公司持股 9.11%
	园区经发持股 1.58%
经营范围	会议展览及提供相关资讯服务；提供会务、商务订房、票务咨询、车辆租赁、旅游信息咨询服务；羽毛球、乒乓球活动；对餐饮业、娱乐业、旅游业、实业、广告业、商业的投资；设备设施租赁、展览设计、室内装饰；设计、制作；路牌、灯箱、霓虹灯、产品样本、印刷品、影视广告；代理自制广告业务。
成立日期	2003 年 5 月 13 日
经营期限	自 2003 年 5 月 13 日起至 2033 年 5 月 12 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000002923

(5) 自 2009 年 3 月 27 日起，国控公司控制苏州国华展览有限公司，该公司的基本情况为：

企业类型	有限责任公司
注册资本	500 万元
股东及持股比例	苏州国际博览中心有限公司持股 100%
经营范围	提供会展、会务服务及相关咨询服务。

成立日期	2004年2月23日
经营期限	自2004年2月23日起至2034年2月23日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000003292

(6) 自2009年3月27日起,国控公司控制苏州比斯曼展览工程有限公司,该公司的基本情况为:

企业类型	有限责任公司
注册资本	500万元
股东及持股比例	苏州国际博览中心有限公司持股94%
	苏州国华展览有限公司持股6%
经营范围	典礼、展览策划布置;展览工程设计与展台搭建(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。
成立日期	2004年4月6日
经营期限	自2004年4月6日起至2034年3月31日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000003397

(7) 国控公司控制的其他企业增加同利创业投资有限公司,该公司的基本情况为:

企业类型	有限责任公司
注册资本	5,600万元
股东及持股比例	苏州工业园区创业投资引导基金有限公司持股71.43%
	青岛海尔新经济咨询有限公司持股29.57%
经营范围	创业投资业务;创业投资咨询;为创业企业提供创业管理服务。
成立日期	2007年12月19日
经营期限	自2007年12月19日起至2016年12月14日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594000005411

(8) 国控公司控制的其他企业增加智瑞达科技(苏州)有限公司,该公司的基本情况为:

企业类型	有限责任公司(中外合作)
投资总额	100,000万美元
注册资本	33,300万美元
股东及持股比例	中新苏州工业园区创业投资有限公司持股75%
	华圆管理咨询(香港)有限公司持股15%

经营范围	从事集成电路记忆体产品的研发、生产制造和封装测试，销售公司产品，并提供相关的服务。
成立日期	2003年7月28日
经营期限	自2003年7月28日起至2053年7月27日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
营业执照注册号	320594400006812

2、 发行人董事、监事、高级管理人员直接或间接控制的其他企业以及担任董事、高级管理人员的其他企业的变化情况详见本补充法律意见书“十一、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化”所述。

## (二) 发行人 2010 年上半年度重大关联交易

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，自 2010 年 1 月 1 日起至 2010 年 6 月 30 日止，发行人的重大关联交易为：

### 1、 发行人及中新教服与国际学校之间的经常性关联交易

根据《国际学校物业租赁合同》，发行人于 2010 年 1 至 6 月向国际学校收取租金 6,785,506.98 元，占当期营业收入的 0.25%。根据《咨询、委托管理合同》，中新教服于 2010 年 1 至 6 月合计向国际学校收取管理费 6,298,418.00 元，占当期营业收入的比例为 0.23%。

### 2、 中新公用与蓝天燃气之间的经常性关联交易

(1) 根据中新公用与蓝天燃气于 2008 年 9 月 17 日及 2009 年 9 月 10 日签订的《租赁合同》，中新公用向蓝天燃气出租建筑物、附属设施、设备电厂等经营性资产，中新公用于 2010 年 1 至 6 月合计向蓝天燃气收取租金 175 万元。

(2) 中新能源 2010 年 1 至 6 月合计向蓝天燃气采购电力 394,792.59 元。

3、 发行人及其控股子公司 2010 年 1 至 6 月接受关联方市政服务的支出及其占当期营业成本的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(元)	交易内容
1	清源水务	1,418,333.57	中新置地、中新和顺、和乔物业、中新能源及华园地产分别接受清源水务提供的给水施工及水表供应
2	港华燃气	1,827,000.00	华园地产分别接受港华燃气提供燃气管道工程服务

总计	3,245,333.57
----	--------------

4、 发行人及其控股子公司 2010 年 1 至 6 月向关联方提供市政服务的收入及其占当期营业收入的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(元)	交易内容
1	清源水务	9,795,064.58	华园建设、市政工程分别向清源水务提供填土、给水及污水管道工程服务
2	港华燃气	10,983,640.45	市政工程向港华燃气提供燃气管道改造工程服务
3	东吴热电	556,943.50	市政工程向东吴热电提供污泥堆场工程服务
4	生物纳米	3,160,596.95	市政工程向生物纳米提供市政及景观工程服务
5	圆融集团	1,018,646.00	市政工程向圆融集团提供蒸汽工程服务
合计		25,514,891.48	

#### 5、 关联方委托贷款及利息支出

(1) 根据借款人中新置地与委托人园区股份、受托人中国银行股份有限公司苏州工业园区支行签订“2009 年园中委贷字 017 号”《人民币委托贷款合同》，2010 年 1 至 6 月，中新置地合计向园区股份支付委托贷款利息 540 万元。

(2) 中新置地向园区国控借款 40,000 万元，其中半年期 10,000 万元，两年期 30,000 万元，利率采用同期基准利率下浮 10% 的利率，委托贷款用途为荣域及青湖语城两个项目的建设投入。

#### 6、 关联方资金往来余额

关联方	集团成员	形成原因	交易金额(元)	合计(元)
<b>应收账款</b>				
清源水务	市政工程	给水及道路工程款	2,246,243.39	6,703,746.02
港华燃气	市政工程	燃气管道工程款	507,805.64	
东吴热电	市政工程	污泥堆场工程款	556,943.50	
国际学校	发行人	租金	3,392,753.49	
<b>其他应收款</b>				
清源水务	中新公用	呼叫中心代垫费用	39,894.46	9,031,800.39
	市政工程	年度投标保证金	50,000.00	
港华燃气	中新公用	呼叫中心代垫费用	58,591.41	
	市政工程	年度投标保证金	145,000.00	

蓝天燃气	中新公用	呼叫中心代垫费用	10,775.01	
	市政工程	年度投标保证金	110,000.00	
圆融集团	市政工程	蒸汽工程款履约保证金	154,076.84	
东吴热电	中新公用	借款	4,000,000.00	
	中法环境	代垫污泥干化项目土建工程款	4,463,462.67	
<b>预收账款</b>				
港华燃气	中新公用	燃气管道安装款	1,033,537.65	1,033,537.65
<b>应付账款</b>				
清源水务	发行人	给水接驳工程款	140,166.16	318,195.82
港华燃气	华园地产	购置燃气具款	143,280.00	
蓝天热电	中新能源	电力采购款	34,749.66	

上述中新置地与园区国控的关联方委托贷款已经独立董事事先认可、发表独立意见，并经发行人第一届董事会第十六次会议、2010年第二次临时股东大会审议通过。

除上述委托贷款外的其他关联交易事项，发行人全体独立董事已于2010年8月11日予以审核确认，发行人于2010年8月11日召开的第一届董事会第十六次会议在关联董事回避表决的情况下进行了审核。发行人独立董事、董事会均认为发行人2010年1至6月发生的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。

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人2010年1至6月发生的关联交易价格公允，不存损害发行人及其他股东合法权益的情况，合法有效。

## 七、发行人的主要财产

### (一) 土地使用权及房屋所有权

#### 1、房屋转让

(1) 发行人向康泰无尘科技(苏州)有限公司转让“苏房权证园区字第00280299号”《房产证》项下的厂房所有权和“苏工园国用(2009)第00126号”《国有土地使用证》项下的国有土地使用权，转让价款为2,450万元。截至2010年8月30日，发行人已收到全部转让价款并办理完毕相关权属变更手续。

(2) 中新置地向苏州三星电子有限公司转让“苏房权证园区字第 00334589 号”《房产证》项下的厂房所有权和“苏工园国用 2005 第 01092 号”《国有土地使用证》项下的国有土地使用权，转让价款为 17,792 万元。截至 2010 年 8 月 30 日，中新置地已收到全部转让价款并办理完毕相关权属变更手续。

## 2、 土地使用权收回

(1) 根据“苏园国土[2010]49 号”《关于收回中新苏州工业园区开发有限公司 28009 号宗地(部分)国有建设用地使用权的通知》，园区国土房产局收回发行人 28009 号宗地 37,583.84 平方米的国有建设用地使用权。截至 2010 年 8 月 30 日，发行人已收到全部补偿款并办理完毕相关权属证书变更手续。

(2) 根据“苏园国土[2010]65 号”《关于收回中新苏州工业园区开发有限公司 99036 号宗地(部分)国有建设用地使用权的通知》，园区国土房产局收回发行人 99036 号宗地 14,542.43 平方米的国有建设用地使用权。截至 2010 年 8 月 30 日，发行人已收到全部补偿款并办理完毕相关权属证书变更手续。

## 3、 新取得的土地使用证及房产证

### (1) 新取得的土地使用证

序号	使用权人	土地证号	土地座落	土地用途	取得方式及使用年限	面积(M <sup>2</sup> )
1	发行人	苏工园国用(2010)第 00154 号	苏州工业园区澄湾路北、科营路西	城镇住宅、商服	出让；商服用地至 2050.6.13，城镇住宅至 2080.6.13	31,588.96
2	发行人	苏工园国用(2010)第 00155 号	苏州工业园区澄湾路南、科营路东	商务金融	出让；至 2050.6.13	10,025.64
3	中新能源	苏工园国用(2009)第 00241 号	苏州工业园区创苑路南、星港街西	公共设施用地	划拨	17,029.27
4	中新置地	苏工园国用(2010)第 00157 号	苏州工业园区亭盛街西、唯青路北	城镇住宅、商服	出让；商服用地至 2049.12.44，城镇住宅至 2079.12.24	52,288.25

### (2) 新取得的房屋所有权证

序号	所有权人	房产证号	房屋座落	建筑面积(M <sup>2</sup> )	抵押或权利限制情况	取得方式
----	------	------	------	-----------------------	-----------	------




1	发行人	苏房权证园 区字第 00337751号	苏州工业园区胜浦镇 界浦路218号	63,430.82	/	自建
2	发行人	苏房权证园 区字第 00314338号	苏州工业园区港田路 38号	21,657.77	/	自建

#### 4、土地使用证及房产证更名手续办理情况

依据发行人的确认并经本所律师核查，除市政工程“苏工园国用(2006)第00057号”《国有土地使用证》及“苏房权证园字第00132595号”《房屋所有权证》正在办理更名手续外，发行人控股子公司中新和顺、市政工程、华园地产因企业名称变更导致的土地使用证及房产证的更名手续已办理完毕。

#### (二) 发行人新增的商标注册证

##### 1、市政工程新增如下商标注册证：

商标	注册证号	类别	注册有效期限
	第6728876号	第37类：建筑施工监督；建筑；水下建筑；拆除建筑物；仓库建筑和修理；建筑物防水；工厂建设；管道铺设和维护；铺路；商业摊位及商店的建筑(截止)	自2010年4月21日至2020年4月20日

#### 八、发行人的重大债权债务

##### (一) 截至2010年8月30日，原已披露的如下重大合同已履行完毕：

序号	贷款合同编号	借款人	贷款人	贷款金额 (人民币万元)
1	3250502007MR00004300	发行人	交通银行园区支行	10,000
2	3250502007MR00001700	发行人	交通银行园区支行	20,000
3	2008年园中贷字146号	中新置地	中国银行园区支行	15,000
4	借2008年127325第34号	中新置地	建行园区支行	60,000
5	89042007280050	中新置地	浦发苏州分行	16,300
6	借2009年127325第037号	中新置地	建行园区支行	15,000
7	(2009)苏银贷字第YQ000110	中新市政	中信银行园区支行	2,000
8	(2009)苏银贷字第YQ000075	中新市政	中信银行园区支行	3,000

9	(2009)苏银贷字第 YQ000159	中新公用	中信银行园区支行	3,000
10	东吴农商行高信借字 (009091)第 0026 号	中新公用	东吴农商行唯亭东 区支行	5,000
11	11020203(2009)年(园区)字 0084 号	华园地产	工商银行园区支行	8,000
<b>序号</b>	<b>抵押合同编号</b>	<b>抵押人</b>	<b>贷款人</b>	<b>担保物</b>
1	2005 年质字第 0188 号	发行人	工商银行园区支行	中新公用 26,888.89 万元股 权
2	2005 年质字第 0177 号	发行人	工商银行园区支行	中新公用 33,611.11 万元股 权

除上表所列外，中新置地与园区地产公司、建设银行苏州工业园区支行三方于 2008 年 7 月 10 日签订的《人民币资金委托贷款合同》已于 2010 年 7 月 9 日履行完毕。

(二) 新增且正在履行的重大合同情况为：

1、 借款、担保合同

序号	贷款合同编号	借款人	贷款人	贷款金额 (万元)	借款期限	担保 方式	担保人	担保合同 号	担保物
1	11101S110026	发 行 人	兴业银行 苏州支行	10,000	2010.4.30- 2011.3.31	信用	/	/	/
2	(2010)苏银贷 字第 YQ000248 号		中信银行 园区支行	5,000	2010.5.10- 2011.5.10	信用	/	/	/
3	(2010)苏银贷 字第 YQ000274 号		中信银行 园区支行	5,000	2010.5.31- 2012.1.19	信用	/	/	/
4	(2010)苏银贷 字第 YQ000245 号		中信银行 园区支行	5,000	2010.5.7- 2011.5.7	信用	/	/	/
5	(2010)苏银贷 字第 YQ000279 号		中信银行 园区支行	5,000	2010.6.7- 2012.1.19	信用	/	/	/

6	890420102800 63号		浦发银行 苏州分行	790	2010.5.31- 2011.12.16	信用	/	/	/
7	2010年苏招银 借字第 6611100507		招商银行 园区支行	10,000	2010.5.26- 2011.9.8	信用	/	/	/
8	321020100000 5398号		农业银行 园区支行	7,900	2010.2.26- 2016.10.20	抵押	发行人	32902201 00000931 9	土地使用权 及在建工程, 苏工园国用 (2008)第 01091号
9	0810-6081977 7X-02		华一银行	10,000	至 2011.10.31	信用	/	/	/
10	321012010000 02478		农行园区 支行	9,000	自首次提 款日起三 年内	抵押		32902201 00000444 7	土地使用权, 苏工园国用 (2008)第 02039号
11	11007S110001		兴业银行 苏州支行	5,000	2010.1.22- 2012.1.21	抵押		11007S11 0001B001	土地使用权, 苏工园国用 (2008)第 02039号
12	320502009MR 00006100	中新 置地	交行园区 支行	5,000	2010.1.4- 2013.1.3	抵押	中新置 地	32050200 9A300006 100	土地使用权, 苏工园国用 (2009)第 00166号
13	890420102800 20		浦发苏州 分行	24,000	2010.2.9- 2013.2.9	抵押		ZD89042 01028002 001	土地使用权, 苏工园国用 (2009)第 00221号
14	借2010年 127325第041 号		建行园区 支行	15,000	2010.4.1- 2013.3.31	抵押		抵2010年 127325第 041号	土地使用权, 苏工园国用 (2006)第 01041号
15	借2010年 127325第042 号		建行园区 支行	35,000	2010.4.16- 2014.4.15	抵押		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
16	(2010)苏银贷 字第 YQ000303号	中新 公用	中信银行 园区支行	1,500	2010.6.30- 2010.12.30	信用	/	/	/

17	2010年苏招银借字第6611100108		招商银行园区支行	2,000	2010.1.20-2010.7.20	信用	/	/	/
18	89042010280050	中新苏通	浦发银行苏州分行	10,000	2010.4.29-2012.4.29	信用	/	/	/
19	89042010280003	华园建设	上海浦东发展银行苏州支行	3,500	2010.1.8-2011.1.5	保证	中新公用	EB8904200928000202	
20	89042010280010		上海浦东发展银行苏州支行	4,000	2010.1.20-2011.1.5	保证	中新公用	EB8904200928000202	
21	(2010)苏银贷字第YQ000201号	市政工程	中信银行园区支行	2,000	2010.2.1-2011.2.1	信用	/	/	/
22	(2010)苏银贷字第YQ000215号		中信银行园区支行	3,000	2010.3.9-2011.3.8	信用	/	/	/
23	89042010280049	苏通市政	浦发银行园区支行	1,000	2010.4.26-2010.4.29	信用	/	/	/
24	89042010280052		浦发银行园区支行	1,000	2010.5.11-2011.5.11	信用	/	/	/
25	89042010280039	中新能源	浦发园区支行	13,000	2010.3.19-2018.3.19	信用	/	/	/
26	89042010280061	中法环境	浦发园区支行	14,000	2010.5.31-2019.5.31	信用	/	/	/

除上表所列外，中新置地、园区地产公司以及中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行签订“委贷 2010 年第 30 号”、“委贷 2010 年第 31 号”、“委贷 2010 年第 32 号”《委托贷款合同》，中新置地向园区地产公司借款共计 15,000 万元，用途为流动资金周转，借款期限为自 2010 年 7 月 8 日起至 2012 年 7 月 7 日止。

## 2、 国有土地使用权出让合同

序号	出让合同编号	受让人	出让人	出让价款(万元)	面积(M <sup>2</sup> )	土地用途
1	3205822010CR0059	张家港置地	张家港市国土资源局	48,894.75	59,158.8	住宅
2	3205032010CR0063	发行人	园区国土房产局	14,846	24,742.01	商务金融
3	3205032010CR0062	发行人	园区国土房产局	8,713	14,520.37	商务金融

4	3205032010CR 0018	中新置地	园区国土房 产局	5,980	9,610.67	商务金融
---	----------------------	------	-------------	-------	----------	------

## 九、发行人的重大资产变化及收购兼并

经中法环境董事会同意并经园区管委会“苏园管复字[2010]38号”《关于苏州工业园区中法环境技术有限国内公司增资的批复》批准，中法环境注册资本由7,200万元增加至8,200万元，投资总额由18,000万元增加至21,600万元，增资后各股东持股比例保持不变。经核查，上述增资事宜已经苏州衡平会计师事务所有限公司出具的“苏衡[2010]B021号”《验资报告》予以验证。中法环境于2010年4月1日取得“商外资苏府资字[2010]80956号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，并于2010年6月9日办理完毕工商变更登记手续。

经本所律师核查，除中法环境增资外，自2010年2月26日起至2010年8月30日，发行人及其控股子公司无其他重大资产变化和收购兼并行为；经本所律师核查，中法环境增资已履行相关法律程序。

## 十、发行人股东大会、董事会、监事会的规范运作

自2010年2月26日起至2010年8月30日，发行人股东大会、董事会、监事会的召开情况为：

### (一) 股东大会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	2010年第一次临时股东大会	2010年8月9日	《关于延长公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市决议有效期的议案》	一致通过
2	2010年第二次临时股东大会	2010年8月28日	《关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区置地有限公司关联交易》	关联董事回避表决，一致通过

### (二) 董事会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届董事会第十五次会议	2010年7月25日	《关于延长公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市决议有效期的议案》	一致通过
			《关于提议召开公司2010年度第一次临时股东大会的议案》	一致通过

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
2	第一届董事会第十六次会议	2010年8月13日	《中新集团截止2010年6月30日6个月期间财务报表》	一致通过
			《关于公司与关联方2010年630关联交易的说明》	关联董事回避表决，一致通过
			《关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区置地有限公司关联交易》	关联董事回避表决，一致通过
			《关于用自筹资金先期投入募集资金投资项目的议案》	一致通过
			《关于提议召开公司2010年第二次临时股东大会的议案》	一致通过

### (三) 监事会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届监事会第六次会议	2010年8月13日	《中新集团截止2010年6月30日6个月期间财务报表》	一致通过
			《关于公司与关联方2010年630关联交易的说明》	关联监事林向红回避表决；一致通过

经本所律师核查，上述股东大会、董事会、监事会会议的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

### 十一、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

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，发行人董事吴凤萍将自2010年3月1日起辞去发行人董事及副董事长职务，张雪倩将自2010年3月1日起担任发行人第一届董事会董事及副董事长。经发行人职工代表大会选举，彭彬自2010年5月31日起担任发行人职工监事。经核查，上述董事、监事变更事项已分别于2010年4月19日、2010年6月2日办理完毕工商备案手续。

张雪倩、彭彬兼职的情况如下：

姓名	职务	兼职单位	兼职职务
张雪倩	副董事长	新方财团	董事
		Ascendas Pte. Ltd.	董事会主席、总

姓名	职务	兼职单位	兼职职务
			裁
		Ascendas Funds Management(S) Limited	董事会副主席
		Ascendas Property Fund Trustee Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Property Fund (India) Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Investment Pte. Ltd.	董事会主席
		Ascendas Land International Pte. Ltd.	董事会主席
		Ascendas Land (Singapore) Pte. Ltd.	董事会主席
		Ascendas Development Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Frasers Pte. Ltd.	董事
		Ascendas (China) Pte. Ltd.	董事会主席
		Ascendas Nanjing-Jiangning Investment Holding Pte. Ltd.	董事
		Ascendas China Trustee Pte. Ltd.	董事
		Ascendas China Commercial Trustee Pte. Ltd.	董事
		Information Technology Park Ltd	董事
		Ascendas Suzhou Science& Technology Park Pte. Ltd.	董事
		Ascendas IT Park(Chennai) Limited	董事
		Ascendas Holding (Manila) Pte. Ltd.	董事会主席
		Carmelray-JTCI Corporation	董事
		Ascendas Philippines Properties Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Vietnam Investments Pte. Ltd.	董事
		Frasers Property (China) Limited	董事
		Ascendas (Korea) Pte. Ltd.	董事
		Ascendas (Malaysia) Pte. Ltd.	董事
		Ascendas S.E. Asia Business Space Fund Trustee Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Japan Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Media Hub Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Venture Pte. Ltd.	董事
		Standards, Productivity and Innovation Board	副主席
		Jurong Health Services Pte. Ltd.	董事
		Singapore Business Federation	理事会成员
彭彬	职工监事	中新教服	董事
		国际学校	董事

发行人其他现行董事、监事、高级管理人员兼职的变化情况为：

序号	姓名	职务	在其他单位任职情况	备注
1	林福山	董事	Interra Resoures Ltd., 董事	减少
			Ascendas Property Fund Trustee Pte. Ltd., 董事	减少
2	黄维义	董事	香港中华煤气国际有限公司, 执行副总裁、中国业务总监	减少
			香港中华煤气有限公司行政委员会, 委员	
			金坛港华燃气有限公司, 董事长	
			安庆港华燃气有限公司, 副董事长	
			泰安泰山港华燃气有限公司, 副董事长	
			海南中石油昆仑港华燃气有限公司, 董事	新增
			香港中华煤气有限公司, 内地公用业务总监	
徐州港华燃气有限公司, 副董事长				
3	吴敬琰	独立董事	中国联通股份有限公司, 独立董事	减少
4	文传甫	独立董事	Neptune Orient Lines Limited, 董事	减少
			ST Asset Management Ltd, 董事	增加
			Horburch Maritime Pte. Ltd. , 董事	
			Horburch Maritime Investments Pte. Ltd. , 董事	
			Horburch Maritime International Pte. Ltd. , 董事	
			Myriad International Holdings(BV) Netherlands, 董事	
Myriad International Holdings(Mauritius) , 董事				
5	白重恩	独立董事	中国联塑集团控股有限公司, 独立非执行董事	增加
6	林向红	监事会主席	苏州工业园区阳澄湖半岛开发建设有限公司, 董事	由苏州工业园区海外投资有限公司更名
			苏州德睿亨风创业投资有限公司, 董事长	增加
			苏州凯风进取创业投资有限公司, 董事长	
7	郑维强	股东监事	Wing Tai Eterprises Pte. Ltd. , 董事	减少
			GP Batteries International Limited, 董事	增加
			Singbridge International Singapore Pte. Ltd. , 董事	
8	纪向群	股东监事	苏州西部生态城发展有限公司, 总经理	增加
9	王广伟	职工监事	圆融集团, 董事	增加
10	叶晓敏	副总裁	中新教服, 监事会主席	增加
			国际学校, 董事	
11	陈晓敏	财务总监	中新创投, 董事	减少
12	唐筱卫	董事会秘书	中新置地, 董事	增加



发行人监事郑维强对外投资的企业持股比例变化情况如下：

序号	对外投资公司名称	所持权益(%)
1	Wing Tai Holdings Limited and its subsidiary companies	40.85(原为 39.15)
2	Winbest Investment Pte.Ltd.	100(原为 99)
3	Winsure Investment Pte.Ltd.	100(原为 99)
4	Winway Investment Pte.Ltd.	50
5	Beautihome Investment Pte.Ltd.	100(原为 99)
6	Beautiwealth Investment Pte.Ltd.	100(原为 99)
7	Beautiville Investment Pte.Ltd.	100(原为 99)

## 十二、发行人的税务

### (一) 发行人及其控股子公司 2010 年上半年财政补贴

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人及其控股子公司自 2010 年 1 至 6 月享受的财政补贴均具有明确的依据，具体包括：

序号	财政补贴	补贴金额(元)	法律依据及/或批准机关、批准文号
1	5% 补贴收入	4,224,714.39	园区管委会[2003]第48号会议纪要、苏州工业园区合作开发谅解备忘录、苏州工业园区二、三区初始开发建设的投资款回收协议
2	雇用失地农民补贴	1,452	《苏州工业园区关于完善被征地农民社会保障的意见》

### (二) 发行人及其控股子公司依法纳税情况

依据发行人及其控股子公司税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期依法纳税，不存在受到税务行政处罚的情形。

## 十三、发行人的环境保护、产品质量、技术等标准

依据园区环保局出具的证明文件并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期的生产经营活动符合有关环境保护的要求，不存在违反有关环境保护的法律、法规而受到行政处罚的情形。

依据相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期的生产经营活动符合有关产品质量和技术监督的要求，不存在违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

#### 十四、发行人募集资金的运用

经本所律师核查，截至 2010 年 8 月 30 日，发行人本次发行上市募集资金投资项目未发生变化，发行人本次募集资金已履行的核准手续仍为有效。

截至 2010 年 8 月 30 日，发行人各募集资金投资项目均处于在建状态，该等项目履行的开发建设手续如下：

##### 1、苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]70 号
建设项目环保审批意见	000951400 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
建设工程施工许可证	320594201007200101

##### 2、中新科技城标准厂房(D2-10)项目

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]71 号
建设项目环保审批意见	000953000 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 20090791 号
建筑工程施工许可证	320594200911170101、320594200911170201

##### 3、中新科技城 30 号地块项目(暨中新科技城 241A 地块项目)

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]60 号
建设项目环保审批意见	000952000 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 20091749 号
建筑工程施工许可证	320594201002220101

#### 4、中新科技城 29 号地块项目(暨中新科技城 240A 地块项目)

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]59 号
建设项目环保审批意见	00951900 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

截至 2010 年 6 月 30 日,上述募集资金投资项目总计已完成投资 62,166.19 万元,其中苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目已完成投资 9,378.90 万元、中新科技城标准厂房(D2-10)项目已完成投资 4,467.29 万元、中新科技城 30 号地块项目(暨中新科技城 241A 地块项目)已完成投资 24,034 万元、中新科技城 29 号地块项目(暨中新科技城 240A 地块项目)已完成投资 24,286 万元。

#### 十五、发行人的业务发展目标

经本所律师核查,《招股说明书(申报稿)》描述的发行人业务发展目标是结合现有主营业务制定,符合国家法律、法规和规范性文件的规定,不存在潜在的法律风险。

#### 十六、诉讼、仲裁和行政处罚

依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查,发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的、可能对发行人的财务状况、经营成果产生重大影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人董事长、总裁的确认,其不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人股东的确认,其不存在可能导致其持有的发行人股权发生变更及/或者可能影响发行人本次发行上市的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

#### 十七、招股说明书法律风险的评价

本所律师参与了《招股说明书(申报稿)》中法律专业事项的讨论,审阅了《招

股说明书(申报稿)》全文，特别是其中引用本所律师出具的法律意见的相关内容。依据发行人董事及本次发行上市相关中介机构出具的确认文件并经本所律师核查，《招股说明书(申报稿)》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

## 十八、结论意见

基于以上所述，本所律师认为：截至 2010 年 8 月 30 日，发行人符合《证券法》、《首发管理办法》等有关法律、法规和规范性文件关于首次公开发行人民币普通股(A 股)并上市的实质性条件；发行人本次发行上市尚需取得中国证监会和拟上市证券交易所的核准。

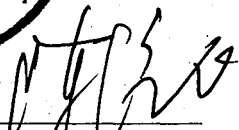
本补充法律意见书正本一式五份，经本所及签字律师签署后生效。

(下接本补充法律意见书签署页)

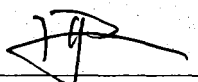
(本页无正文，为广东晟典律师事务所《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（四）》签署页)

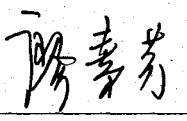


负责人：\_\_\_\_\_

  
陈怡民

经办律师：

  
罗元

  
廖素芳

2017年 9 月 22 日

## 广东晟典律师事务所

### 关于

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的

补充法律意见书（五）

二零一七年九月



全国优秀律师事务所

地址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 17 楼

电话：86-755-83663333 传真：86-755-82075055

网址：<http://www.shengdian.com.cn>

## 释 义

在本补充法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

发行人	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司，曾用名为中新苏州工业园区开发股份有限公司
中新有限公司	指	中新苏州工业园区开发有限公司，系发行人的前身
本次发行上市	指	发行人首次公开发行人民币普通股(A股)并上市
本所	指	广东晟典律师事务所
本所律师	指	受本所指派参与发行人本次发行上市的律师
《证券法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国公司法》
《首发管理办法》	指	由中国证监会发布、并自2006年5月18日起施行的《首次公开发行股票并上市管理办法》
《第12号编报规则》	指	由中国证监会发布、并自2001年3月1日起施行的《公开发行证券公司信息披露的编报规则第12号—公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
报告期、最近三年	指	自2007年1月1日起至2010年12月31日止
安永华明	指	安永华明会计师事务所
《法律意见书》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的法律意见书》
《律师工作报告》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的律师工作报告》
《补充法律意见书(一)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(一)》
《补充法律意见书(二)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(二)》
《补充法律意见书(三)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(三)》

《补充法律意见书(四)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(四)》
《招股说明书(申报稿)》	指	发行人于2010年3月21日编制的《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)》
《审计报告》	指	安永华明于2011年2月14日出具的安永华明(2011)审字第60468799_B01号《审计报告》
《内部控制审核报告》	指	安永华明于2011年2月15日出具的安永华明(2011)专字第60468799_B01号《内部控制审核报告》
园区国控(国资办)	指	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),系发行人的实际控制人
园区国控	指	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司
园区国资办	指	苏州工业园区国有资产监督管理办公室
园区股份	指	苏州工业园区股份有限公司,系发行人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,系中新有限公司成立时的中方股东,现已注销
新方财团	指	SINGAPORE-SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD,其中文译名为“新加坡-苏州园区开发财团”,系发行人的发起人股东
港华投资	指	港华投资有限公司,系发行人的发起人股东
新工集团	指	CPG CORPORATION PTE LTD,其中文译名为“新工集团私人有限公司”,系发行人的发起人股东
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司,系发行人的发起人股东
生物产业公司	指	苏州工业园区生物产业发展有限公司,原名为苏州工业园区生物纳米科技发展有限公司
中新置地	指	中新苏州工业园区置地有限公司,系发行人的控股子公司
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,系发行人的控股子公司
中新苏通	指	中新苏通科技产业园(南通)开发有限公司,系发行人的控股子公司
国际学校	指	苏州新加坡国际学校,系一家由发行人举办的外籍人员子女学校
中新和顺	指	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司,系中新置地的全资子公司
和乔物业	指	中新苏州和乔物业服务有限公司,系中新置地的控股子公司
张家港置地	指	张家港中新置地置业有限公司,系中新置地的控股子公司
中新能源	指	中新苏州工业园区热电能源服务有限公司,系中新公用



		的控股子公司
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，系中新公用的控股子公司
华园建设	指	苏州工业园区华园建设发展有限公司，系中新公用的控股子公司
华园地产	指	中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司，系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，系华园地产的控股子公司
华园恒升	指	苏州工业园区华园恒升置业有限公司，系华园地产的控股子公司
清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司，系中新公用的参股子公司
蓝天燃气	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司，系中新公用的参股子公司
港华燃气	指	苏州港华燃气有限公司，系中新公用的参股子公司
苏通混凝土公司	指	江苏中新苏通商品混凝土有限公司
苏通市政	指	江苏中新苏通市政工程有限公司
圆融集团	指	苏州圆融发展集团有限公司
元	指	除特别注明，指人民币元

**广东晟典律师事务所**  
**关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**  
**首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的**  
**补充法律意见书(五)**

**致：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**

本所作为发行人本次发行上市的专项法律顾问，已根据《证券法》、《公司法》、《首发管理办法》、《第12号编报规则》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，就发行人本次发行上市事宜出具了《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》、《补充法律意见书(二)》、《补充法律意见书(三)》、《补充法律意见书(四)》和《律师工作报告》。

根据中国证监会的口头反馈意见、安永华明对发行人最近三年财务报表的审计情况，以及自2010年8月30日起至2011年3月21日止发行人与本次发行上市有关事宜的变化情况，本所律师特出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》、《补充法律意见书(二)》、《补充法律意见书(三)》、《补充法律意见书(四)》和《律师工作报告》相应内容的补充和更新，并与其共同构成本所关于发行人本次发行上市的完整法律意见，本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。

基于以上所述，本所律师根据《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本次发行上市事宜出具本补充法律意见书如下：

**一、关于本次发行上市的批准和授权**

发行人于2010年8月9日召开的2010年第一次临时股东大会作出决议，同意发行人本次发行上市决议的有效期延长至2011年8月8日止，并授权董事会在上述有效期内全权办理本次发行上市有关事宜。经本所律师核查，截至2011年3月21日，上述批准和授权合法有效。

## 二、本次发行上市的实质条件

经本所律师核查，截至 2011 年 3 月 21 日，发行人本次发行上市符合《证券法》、《首发管理办法》规定的如下实质条件：

### (一) 符合《证券法》规定的相关条件

1、 发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十三条第一款第(一)项的规定。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好，符合《证券法》第十三条第一款第(二)项的规定。

3、 依据安永华明出具的《审计报告》、相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人最近三年的财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为，符合《证券法》第十三条第一款第(三)项、第五十条第一款第(四)项的规定。

4、 发行人本次发行前的股本总额为 13.49 亿元，符合《证券法》第五十条第一款第(二)项的规定。

5、 发行人本次发行前的股份总数为 13.49 亿股，发行人本次拟公开发行股票的数量为不超过 4.5 亿股，占本次发行后发行人股份总数的比例不低于 10%，符合《证券法》第五十条第一款第(三)项的规定。

### (二) 符合《首发管理办法》规定的相关条件

#### 1、 主体资格

(1) 发行人是依法设立且合法存续的股份有限公司，符合《首发管理办法》第八条的规定。

(2) 发行人是由中新有限公司按原账面净资产值折股变更设立的股份有限公司，其持续经营时间从中新有限公司成立之日起计算在 3 年以上，符合《首发管理办法》第九条的规定。

(3) 发行人的注册资本已足额缴纳，发起人股东用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十条的规定。

(4) 发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策，符合《首发管理办法》第十一条的规定。

(5) 发行人最近三年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更，符合《首发管理办法》第十二条的规定。

(6) 发行人的股权清晰，控股股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十三条的规定。

## 2、 独立性

(1) 发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，符合《首发管理办法》第十四条的规定。

(2) 发行人的资产独立完整，符合《首发管理办法》第十五条的规定。

(3) 发行人的人员独立，符合《首发管理办法》第十六条的规定。

(4) 发行人的财务独立，符合《首发管理办法》第十七条的规定。

(5) 发行人的机构独立，符合《首发管理办法》第十八条的规定。

(6) 发行人业务独立，符合《首发管理办法》第十九条的规定。

(7) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷，符合《首发管理办法》第二十条的规定。

## 3、 规范运行

(1) 发行人已经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，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发管理办法》第二十一条的规定。

(2) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员已了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上

市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，符合《首发管理办法》第二十二條的规定。

(3) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人现任董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十三條的规定：

① 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

② 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③ 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

(4) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、运营的效率 and 效果，符合《首发管理办法》第二十四條的规定。

(5) 依据发行人注册地工商、税务等政府主管部门出具的证明文件、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十五條的规定：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券，或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态的情形；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重的情形；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准，或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作，或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章的情形；

④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 发行人公司章程已明确规定对外担保的审批权限和审议程序；依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人现时不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发管理办法》第二十六条的规定。

(7) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发管理办法》第二十七条的规定。

#### 4、 财务与会计

(1) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人资产质量良好、资产负债结构合理、盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发管理办法》第二十八条的规定。

(2) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人的内部控制在所有重大方面是有效的，并已由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告，符合《首发管理办法》第二十九条的规定。

(3) 依据安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由注册会计师出具了无保留意见的审计报告，符合《首发管理办法》第三十条的规定。

(4) 依据安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人编制财务报表是以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更，符合《首发管理办法》第三十一条的规定。

(5) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按照重要性原则恰当披露关联交易；发行人关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情况，符合《首发管理办法》第三十二条的规定。

(6) 依据安永华明出具的《审计报告》，发行人符合《首发管理办法》第三十三条规定的下列条件：

① 以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，发行人最近 3 个会计年度净利润为正数且累计超过 3,000 万元；

② 发行人最近 3 个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币 5000 万元，最近 3 个会计年度营业收入累计超过 3 亿元；

③ 发行人本次发行前股本总额不少于 3,000 万元；

④ 截至 2010 年 12 月 31 日，发行人无形资产(扣除土地使用权)占净资产的比例不高于 20%；

⑤ 截至 2010 年 12 月 31 日，发行人不存在未弥补的亏损。

(7) 依据发行人及其控股子公司注册所在地税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人最近三年依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《管理办法》第三十四条的规定。

(8) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《管理办法》第三十五条的规定。

(9) 依据发行人、本次发行上市的相关中介机构的确认并经本所律师核查，发行人本次发行上市的申报文件中不存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；不存在滥用会计政策或者会计估计；不存在操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证等情形，符合《管理办法》第三十六条的规定。

(10) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形，符合《管理办法》第三十七条的规定：

① 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

② 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

③ 发行人最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

④ 发行人最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

⑤ 发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

⑥ 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

## 5、募集资金运用

(1) 经本所律师核查，发行人募集资金有明确的使用方向，且全部用于主营业务，符合《首发管理办法》第三十八条的规定。

(2) 依据经发行人第一届董事会第三次会议和发行人 2008 年第三次临时股东大会审议通过的发行人募集资金拟投资项目的可行性研究报告、发行人的确认并经本所律师核查，发行人董事会已对募集资金投资项目的可行性进行认真分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，能够有效防范投资风险，提高募集资金使用效益，并且，发行人募集资金数额和拟投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，符合《首发管理办法》第三十九条、第四十一条的规定。

(3) 发行人募集资金拟投资项目符合国家产业政策，发行人已就拟投资项目履行了必要的法律程序，并取得有权政府主管部门的批准、核准、备案，发行人



募集资金拟投资项目符合环境保护、土地管理等方面的法律、法规和规章的规定，符合《首发管理办法》第四十条的规定。

(4) 发行人募集资金拟投资项目由发行人或其控股子公司实施，该等项目实施后不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响，符合《首发管理办法》第四十二条的规定。

(5) 发行人 2008 年第三次临时股东大会已审议通过《中新苏州工业园区开发股份有限公司募集资金管理办法》，建立了募集资金专项存储制度，发行人的募集资金将存放于董事会决定的专项账户，符合《首发管理办法》第四十三条的规定。

### 三、发行人的股东、实际控制人

经本所律师核查，截至 2011 年 3 月 21 日，发行人的股东及其持股情况、发行人的实际控制人与发行人之间的产权和控制关系均未发生变化。

### 四、发行人的股本及演变

经本所律师核查，截至 2011 年 3 月 21 日，发行人的股本及股权结构未发生变更，具体如下表所示：

序号	股东名称	持股数(万股)	股权比例	股份性质
1	园区股份	70,148	52%	国有股
2	新方财团	37,772	28%	外资股
3	港华投资	13,490	10%	外资股
4	苏州高新	6,745	5%	社会法人股
5	新工集团	6,745	5%	外资股
合计		<b>134,900</b>	<b>100%</b>	/

### 五、发行人的业务

#### (一) 发行人的主营业务

1、 发行人的主营业务为土地一级开发、房地产开发经营、市政公用事业及多元化服务，经本所律师核查，报告期内发行人的主营业务未发生变更。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》，报告期内发行人的主营业务收入及其他业务收入情况为：

单位：元

项目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	4,426,334,424.86	3,174,951,140.04	2,461,022,034.38
其他业务收入	94,222,619.52	78,994,060.00	275,056,495.95

根据上表所示情况，本所律师认为，发行人的主营业务突出。

3、经核查发行人公司章程，发行人持有的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》、《企业法人营业执照》，以及发行人及其控股子公司从事相关业务所取得的资格、证照等资料，发行人不存在持续经营的法律障碍。

(二) 发行人控股子公司新增资质证书、质量认证证书及到期资质证书续期情况

序号	企业名称	业务资质
1	张家港置地	取得江苏省住房和城乡建设厅于 2010 年 12 月 3 日核发的“苏州 KF04970”《房地产开发企业资质证书》，获准按二级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2013 年 11 月 20 日。
2	中新和顺	取得江苏省住房和城乡建设厅于 2010 年 8 月 30 日核发的“苏州 KF06531”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按三级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2011 年 8 月 3 日。
3	华园恒升	取得江苏省住房和城乡建设厅核发的“苏州 KF08276”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按贰级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2012 年 1 月 7 日。
4	中新教服	取得美国质量认证国际有限公司核发的“11792”号《认证证书》，认证其国际学校项目开发、行政和后勤管理符合 ISO9001: 2008 国际质量体系标准，注册周期为 2009 年 9 月 24 日至 2012 年 11 月 13 日。

## 六、关联方和关联交易

### (一) 关联方变化情况

#### 1、 发行人实际控制人控制的其他企业的变化情况

(1) 原苏州工业园区生物纳米科技发展有限公司企业名称变更为苏州工业园区生物产业发展有限公司。原苏州工业园区创业投资引导基金有限公司企业名称变更为苏州工业园区国创创业投资有限公司。

(2) 园区国控控制的江苏省苏宿中小企业创业担保有限公司已于 2011 年 1 月 11 日经江苏省宿迁工商行政管理局核准注销。

(3) 园区国控控制的其他企业新增苏州纳米科技发展有限公司，该公司成立于 2010 年 9 月 1 日，注册资本 50,000 万元，实收资本 50,000 万元，注册地址为苏州工业园区星湖街 218 号 A1 楼 5 楼，经营范围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、咨询服务，非学历职业技能培训；对纳米技术项目进行投资。园区国控持有该公司 100% 的股权。

(4) 园区国控控制的其他企业新增元禾股权投资基金管理有限公司，该公司成立于 2010 年 9 月 3 日，注册资本为 5,000 万元，实收资本 1,000 万元，注册地址为苏州工业园区凤里街 345 号沙湖创投中心 1 座 3D02，经营范围为投资管理、投资咨询、财务咨询；参与设立及投资与股权投资相关的基金及相关投资管理顾问机构。园区国控通过其直接控制的苏州创业投资集团有限公司持有该公司 70% 的股权。

(5) 中新公用的联营企业新增中新苏州工业园区清城环境发展有限公司，其中中新公用持股 40%。

(6) 原中新公用控制的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，该公司注册资本增加至 5,333.3333 万元，新增注册资本 1,333,3333 万元全部由远大能源利用管理有限公司认缴，中新公用现时持股中新苏州工业园区热电能源服务有限公司 71.25%。

(7) 市政工程成为中新公用的全资子公司。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。经核查，中新公用已于 2011 年 1 月 5 日支付转让价款，上述股权转让事项的工商变更手续已办理完毕。

(8) 华园建设成为中新公用的全资子公司。2010 年 8 月 8 日，经华园建设股东会审议通过，同意中新能源将其持有的华园建设 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 655.74 万元的价格受让该等股权。经核查，中新公用已于 2011 年 1 月 5 日支付转让价款，上述股权转让事项的工商变更手续已办理完毕。

(9) 原中新公用的联营企业苏州天然气管网有限公司的企业名称变更为苏州天然气管网股份有限公司。

2、 发行人董事、监事、高级管理人员直接或间接控制的其他企业以及担任董事、高级管理人员的其他企业的变化情况详见本补充法律意见书“十一、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化”所述。

## (二) 发行人 2010 年度的重大关联交易

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，2010 年度发行人的重大关联交易为：

### 1、 发行人及中新教服与国际学校之间的经常性关联交易

根据《国际学校物业租赁合同》，发行人于 2010 年度向国际学校收取租金 13,571,013.96 元。根据《咨询、委托管理合同》，中新教服于 2010 年度合计向国际学校收取管理费 12,638,898.00 元。

### 2、 中新公用与蓝天燃气之间的经常性关联交易

(1) 根据中新公用与蓝天燃气于 2008 年 9 月 17 日及 2009 年 9 月 10 日签订的《租赁合同》，中新公用向蓝天燃气出租建筑物、附属设施、设备电厂等经营性资产，中新公用于 2010 年度合计向蓝天燃气收取租金 350 万元。

(2) 中新能源 2010 年度合计向蓝天燃气采购电力 665,677.35 元。

3、 发行人及其控股子公司 2010 年度接受关联方市政服务的支出及其占当期营业成本的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(元)	交易内容
1	清源水务	5,279,948.64	中新置地、中新和顺、和乔物业、中新能源及华园地产等公司接受清源水务提供的给水施工、水表供应及其他
2	港华燃气	1,827,000.00	华园地产接受港华燃气提供燃气管道工程服务
总计		<b>7,106,948.64</b>	

4、 发行人及其控股子公司 2010 年度向关联方提供市政服务的收入及其占当期营业收入的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(元)	交易内容
1	清源水务	12,249,931.90	华园建设、市政工程分别向清源水务提供填土、给水及污水管道工程服务
2	港华燃气	13,582,809.08	市政工程向港华燃气提供燃气管道改造工程服务
3	东吴热电	556,943.50	市政工程向东吴热电提供污泥堆场工程服务
4	生物产业	3,703,919.01	市政工程向生物产业公司提供市政及景观工程服务
5	圆融集团	1,018,646.00	市政工程向圆融集团提供蒸汽工程服务
合计		<b>31,112,249.49</b>	

#### 5、 关联方委托贷款及利息支出

(1) 根据借款人中新置地与委托人园区股份、受托人中国银行股份有限公司苏州工业园区支行签订“2009 年园中委贷字 017 号”《人民币委托贷款合同》，2010 年度，中新置地合计向园区股份支付委托贷款利息 1,080 万元。

(2) 借款人中新置地与委托人园区国控、受托人上海浦东发展银行苏州工业园区支行签订《人民币委托贷款合同》，中新置地向园区国控借款 40,000 万元，其中半年期 10,000 万元，两年期 30,000 万元，利率采用同期基准利率下浮 10% 的利率，委托贷款用途为荣域及青湖语城两个项目的建设投入。2010 年度，园区国控向中新置地出借委托贷款 25,000 万元，中新置地合计向园区国控支付委托贷款利息 243 万元。

(3) 经发行人第一届董事会第十九次会议、2011年第一次临时股东大会决议同意，中新公用、中新置地分别通过中信银行苏州工业园区支行向园区国控借用总计金额为人民币2亿元、1亿元的委托贷款，贷款期限均为3年，其中每半年为一个周期，每个周期结束后可申请展期，利率采用银行半年基准利率，资金用途为补充短期内的现金流。2011年3月10日，中新公用、中新置地分别与中信银行苏州工业园区支行、园区国控签订了“2011苏银委贷字第YQ000413号”“2011苏银委贷字第YQ000409号”《委托贷款协议》。

#### 6、关联方资金往来余额

关联方	企业名称	形成原因	交易金额 (人民币/元)	合计 (人民币/元)
<b>应收账款</b>				
清源水务	市政工程	给水及道路工程款	2,068,593.69	6,641,250.31
港华燃气	市政工程	燃气管道工程款	615,116.87	
东吴热电	市政工程	污泥堆场工程款	346,943.50	
国际学校	发行人	租金	3,392,753.50	
蓝天燃气	市政工程	蒸汽管道、管网工程	217,842.75	
<b>其他应收款</b>				
清源水务	中新公用	呼叫中心代垫费用	88,812.56	4802,137.69
	市政工程	年度投标保证金	50,000.00	
	华园地产	施工垫付款	2,580.60	
港华燃气	中新公用	呼叫中心代垫费用	132,434.07	
	市政工程	年度投标保证金	135,000.00	
	市政工程	燃气安全押金	10,000.00	
	市政工程	履约保函	10,000.00	
蓝天燃气	中新公用	呼叫中心代垫费用	32,584.46	
	市政工程	年度投标保证金	10,000.00	
	市政工程	履约保函	100,000.00	
圆融集团	发行人	领袖天地售楼处保证金及装修押金	130,726.00	
东吴热电	中新公用	借款	4,000,000.00	
<b>预收账款</b>				
港华燃气	市政工程	煤气管道安装	1,033,537.65	1,033,537.65
<b>应付账款</b>				
清源水务	发行人	给水接驳工程款	211,613.82	364,893.82
港华燃气	华园地产	购置燃气具款	143,280.00	
港华燃气	发行人	世运厂房管道工程质	10,000.00	

		保金		
<b>其他应付款</b>				
港华燃气	华园地产	房产租赁押金	20,000.00	20,000.00

就上述关联交易事项，发行人全体独立董事已于 2011 年 2 月 14 日予以审核确认，发行人于 2011 年 3 月 7 日召开的第一届董事会第十八次会议在关联董事回避表决的情况下进行了审核。发行人独立董事、董事会均认为发行人 2010 年度发生的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。

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人 2010 年度发生的关联交易价格公允，不存损害发行人及其他股东合法权益的情况，合法有效。

## 七、发行人的主要财产

### (一) 土地使用权及房屋所有权

#### 1、房屋转让

中新和顺向苏州市隆天粮油有限公司转让“苏房权证园区字第 00306729 号”《房产证》项下的房屋所有权和“苏工园国用(2009)第 65981 号”《国有土地使用证》项下的国有土地使用权，转让价款为 4,919.5 万元。截至 2011 年 3 月 21 日，中新和顺已收到全部转让价款并办理完毕相关权属变更手续。

#### 2、土地使用权收回

根据“苏园国土[2010]121 号”文件，园区国土房产局收回发行人 38308 号宗地 16,605.24 平方米的国有建设用地使用权。截至 2011 年 3 月 21 日，发行人已办理完毕相关权属证书变更手续，尚未收到全部补偿款。

#### 3、新取得的土地使用证

序号	使用权人	土地证号	土地座落	土地用途	取得方式及使用年限	面积(M <sup>2</sup> )
1	发行人	苏工园国用(2010)第 00286 号	苏州工业园区杏林街东	工业	出让；终止期限至 2060 年 10 月 12 日	119,736.5




2	发行人	苏工园国用(2010)第00285号	苏州工业园区科智路东、娄阳路北	工业	出让; 终止期限至2060年10月12日	39,569.70
3	发行人	苏工园国用(2010)第00218号	苏州工业园区阳澄湖大道北、科营路东	商务金融	出让; 终止期限至2050年8月22日	24,742.01
4	发行人	苏工园国用(2010)第00217号	苏州工业园区翠园路南、琉璃街西	商务金融	出让; 终止期限至2050年8月22日	14,520.37
5	中新置地	苏工园国用(2010)第00271号	苏州工业园区旺墩路南、南施街西	商务金融	出让; 终止期限至2050年9月11日	9,610.67
6	中法环境	苏工园国用(2010)第00279号	苏州工业园区娄葑东南区金堰路东	工业	出让; 终止期限至2056年12月29日	12,697.19
7	张家港置地	张国用(2011)第0040178号	杨舍镇人民西路	城镇住宅	出让; 终止期限为2080年12月29日	59158.8

#### 4、土地使用证及房产证更名手续办理情况

依据发行人的确认并经本所律师核查, 发行人控股子公司中新和顺、市政工程、华园地产因企业名称变更导致的土地使用证及房产证的更名手续已办理完毕。

#### (二) 发行人新增的商标注册证

自《补充法律意见书(四)》出具日起至本法律意见书出具日止, 发行人控股子公司市政工程新增如下商标注册证:

商标	注册证号	类别	注册有效期限
	第6728877号	第36类: 租金托收; 不动产出租; 不动产代理; 不动产经纪; 不动产管理; 公寓管理; 公寓出租; 办公室(不动产)出租; 代管产业	自2010年10月21日至2020年10月20日止
	第6728870号	第37类: 建筑施工监督; 建筑; 水下建筑; 拆除建筑物; 仓库建筑和修理; 建筑物防水; 工厂建设; 管道铺设和维护; 铺路; 商业摊位及商店的建筑	
	第6728871号	第36类: 租金托收; 不动产出租; 不动产代理; 不动产经纪; 不动产管理; 公寓管理; 公寓出租; 办公室(不动产)出租; 经纪; 代管产业	
	第6728873号	第37类: 建筑施工监督; 建筑; 水下建筑; 拆除建筑物; 仓库建筑和修理; 建筑物防水; 工厂建设; 管道铺设和维护; 铺路; 商业摊位及商店的建筑	



商标	注册证号	类别	注册有效期限
	第6728874号	第36类：租金托收；不动产出租；不动产代理；不动产经纪；不动产管理；公寓管理；公寓出租；办公室(不动产)出租；经纪；代管产业	

## 八、发行人的重大债权债务

(一) 截至 2011 年 3 月 21 日，已披露的如下重大合同已履行完毕：

借款合同编号	借款人	贷款人	贷款金额 (人民币万元)
11020203-2005(园区)第 0177 号	发行人	园区工行	5,000
11020203-2005(园区)第 0188 号		园区工行	10,000
借 2009 年 1270202 第 269 号		园区建行	10,000
借 2009 年 1270202 第 269 号		园区建行	10,000
借字第 32101200900004477 号		园区农行	3,000
第 3250502007MR00001700 号		园区交行	20,000
2008 苏招银借字第 6611081104 号		园区招行	5,000
2008 苏招银借字第 6611080901 号		园区招行	10,000
2009 苏招银借字第 6611090402 号		园区招行	2,000
0810-60819777X-02		华一银行	10,000
NBCB75012K10001		宁波银行	10,000
11101S110026		兴业银行	10,000
89042008280087		张家港置地	浦发苏州分行
32101200800011400	中新和顺	农行园区支行	4,000
32101200800012869		农行园区支行	2,000
32101200800009111		农行园区支行	6,000
2010 年苏招银借字第 6611100108	中新公用	招商银行园区支行	2,000
2009 年苏招银借字第 6611090906		招商银行园区支行	3,000
0908-134847215-02		华一银行	5,000
89042009280098		浦发银行园区支行	3,000
(2010)苏银贷字第 Y2000303		中信银行园区支行	1,500
89042010280010	华园建设	浦发银行苏州分行	4,000
89042010280003		浦发银行苏州分行	3,500

(二) 新增且正在履行的重大合同情况为：

1、 借款、担保合同

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
2010年 LCWTDK1 27号	发行人	工行园区 支行	10,000	2010.12.21- 2011.8.20	信用	发行人	/	/
借字 2010 年 123020 第 364 号	发行人	建行园区 支行	20,000	2010.10.22- 2013.10.21	信用	发行人	/	/
借字第 3212010002 11775 号	发行人	农行园区 支行	3,000	2010.7.29- 2013.7.28	信用	发行人	/	/
借字第 3212010000 21347 号	发行人	农行园区 支行	7,000	2010.8.6- 2013.7.28	信用	发行人	/	/
借字第 3212010000 25403 号	发行人	农行园区 支行	5,000	2010.9.26- 2013.3.15	信用	发行人	/	/
3250502010 MR0000300 0	发行人	交行园区 支行	10,000	2010.7.2- 2013.7.1	信用	发行人	/	/
3250502010 MR0000600 0	发行人	交行园区 支行	10,000	2010.11.12- 2013.11.11	信用	发行人	/	/
2010 苏招银 借字第 6611100918 号	发行人	招行园区 支行	5,000	2010.9.26- 2012.7.14	信用	发行人	/	/
8904201028 0079 号	发行人	浦发银行 苏州支行	10,000	2010.8.4- 2018.7.14	抵押	发行人	YD8904201 028007901	人才公寓 项目土地 使用权及 上附建筑
2010 苏银贷 字第 YQ000279 号	发行人	中信银行 园区支行	5,000	2010.6.7- 2012.1.19	信用	发行人	/	/
2010 苏银贷 字第 YQ000304 号	发行人	中信银行 园区支行	5,000	2010.7.14- 2012.1.19	信用	发行人	/	/

苏光园银贷 (2010)051	发行人	光大苏州 分行	5,000	2010.11.19- 2012.4.3	信用	发行人	/	/
-	发行人	星展银行	10,000	2010.7.15- 2011.7.15	信用	发行人	/	/
NJ02041011 100168	发行人	华夏银行	10,000	2010.11.30- 2011.7.11	质押	发行人	NJ02041011 100168-31	对中新置 地的 2.2 亿元应收 账款
3210120100 0021936	中新置地	农行园区 支行	35,000	2010.09- 2013.06	抵押	中新置地	3290220100 0107769	中新科技 城 30#地 块
3250502010 MR0000440 0	中新置地	交行园区 分行	5,000	2010.09- 2013.09	抵押	中新置地	3250502010 AF0000440 0	苏工园国 用(2008) 第 01064 号土地使 用权
3250502010 MR0000530 0	中新置地	交行园区 分行	3,000	2010.10- 2013.09	抵押	中新置地	3250502010 AF0000440 0	苏工园国 用(2008) 第 01064 号土地使 用权
8904201028 0091	张家港置 地	浦发苏州 分行	32,000	2010.08- 2012.01	抵押	张家港置 地	YD8904201 028009101	甲江南二 期土地使 用权及在 建工程
11020203-2 010 年(园 区)字 0084 号	华园恒升	工商银行 园区支行	17,000	2010.7- 2013.7	抵押	华园恒升	11020203-2 010 年园区 (抵)字 0028 号	苏工园国 用(2010) 第 00047 号土地使 用权
8904201028 0065	华园东方	浦发苏州 分行	7,300	2010.8- 2012.8	抵押	华园东方	ZD8904201 028006501	苏工园国 用(2009) 第 00202 号土地使 用权
8904201028 0096	华园建设	浦发苏州 分行	3,500	2010.9.1- 2011.9.1	信用	华园建设	/	/
2010 年苏招 银借字第 6611100913	中新公用	招商银行 园区支行	3,000	2010.9.21- 2011.3.20	信用	中新公用	/	/
8904201028 0100	市政工程	浦发苏州 分行	2,000	2010.9.7- 2012.9.7	信用	中新市政	/	/
8904201028	苏通市政	浦发苏州	1,500	2010.9.2-	信用	苏通市政	/	/

0099		分行		2012.9.2				
89042010280120	苏通市政	浦发苏州分行	1,000	2010.10.20-2012.10.20	信用	苏通市政	/	/
89042010280124	中新公用	浦发苏州分行	3,000	2010.10.27-2011.10.27	信用	中新公用	/	/
3250502010MR0005400	中新公用	交行苏州分行	5,000	2010.10.27-2011.10.25	信用	中新公用	/	/
2010年苏招银借字第6611101101	中新公用	招商银行园区支行	2,000	2010.11.5-2011.11.4	信用	中新公用	/	/
89042010280127	中新公用	交行苏州分行	5,000	2010.11.8-2011.11.7	信用	中新公用	/	/
(2010)苏银贷字第YQ000360	中新公用	中信银行苏州分行	7,000	2010.11.11-2012.10.15	信用	中新公用	/	/
30810003601	中新公用	上海银行苏州分行	5,000	2010.12.29-2011.12.29	信用	中新公用	/	/
89042010280M	中新苏通	浦发苏州分行	10,000	2010.9.28-2013.9.28	信用	中新苏通	/	/
89042010280125	中新苏通	浦发苏州分行	10,000	2010.10.28-2013.9.28	信用	中新苏通	/	/

## 2、 国有土地使用权出让合同

序号	出让合同编号	受让人	出让入	出让价款(万元)	面积(M <sup>2</sup> )	土地用途
1	3205032010CR0099	发行人	园区国土房产局	42,012	23,546.04	商服、城镇住宅(酒店式公寓)
2	3205032010CR0098	发行人	园区国土房产局	22,988	12,883.74	商服

## 3、 工程合同

序号	工程名称	发包人	承包人	签约日期	开工日期	预计竣工日期	合同金额(万元)
1	中新翠湖(人才汇二期)土建总包工程	发行人	上海星宇建筑工程有限公司	2010年11月24日	2010年11月24日	2012年11月23日	13,818

## 九、 发行人的重大资产变化及收购兼并

自2010年8月30日至2011年3月21日,发行人控股子公司的重大资产变

化和收购兼并行为详见下文所述，经本所律师核查，下述重大资产变化和收购兼并行为已履行相关法律程序，该等行为没有对发行人的主营业务及经营业绩产生重大不利影响。

### 1、华园地产增资

经华园地产股东会审议同意，华园地产注册资本由 5,000 万元增加至 20,000 万元，由中新公用缴入货币资本 15,000 万元，其中 4,451.03 万元作为实收资本，10,548.97 万元作为资本公积，根据货币增资后的股东实际持股比例将资本公积 10,548.97 万元转增实收资本。上述增资完成后，中新公用持股 78.84%、华园建设持股 21.16%。经核查，上述增资事宜已经江苏华星会计师事务所有限公司出具的“华星会验字[2010]0230 号”《验资报告》予以验证，已由江苏仁和资产评估有限公司出具“苏仁评报字(2010)第 129 号”《中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司增资所涉及的股东全部权益价值资产评估报告》并经国资管理部门备案，且已办理完毕工商变更手续。

### 2、中新公用转让苏通混凝土、苏通市政股权

中新公用通过南通众和产权交易所公开转让其所持苏通混凝土 6% 股权、苏通市政 8% 股权以 164.808 万元、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。经核查，截至 2011 年 3 月 21 日，上述事项已经国资部门核准并办理完毕工商变更手续。

### 3、中新公用出资设立中新苏州工业园区清城环境发展有限公司

中新公用出资设立中新苏州工业园区清城环境发展有限公司，该公司注册资本 1,000 万元，其中中新公用持股 40%、北京清华城市规划设计研究院持股 60%。经核查，中新苏州工业园区清城环境发展有限公司设立时的出资已经苏州衡平会计师事务所有限公司出具的“苏衡[2010]B058 号”《验资报告》予以验证。

## 十、发行人章程的制定与修改

经发行人第一届董事会第十八次会议、2010 年度股东大会审议同意，发行人根据法律、法规及规范性文件的规定并结合自身实际情况对现行公司章程进行修订。经核查，相关修订内容符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

## 十一、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

经发行人第一届董事会第十八次会议、2010 年度股东大会审议同意，发行人根据法律、法规及规范性文件的规定并结合自身实际情况对发行人股东大会、董事会、监事会议事规则进行修订。经核查，该等议事规则符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

自 2010 年 8 月 30 日至 2011 年 3 月 21 日，发行人股东大会、董事会、监事会的召开情况为：

### (一) 股东大会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	2010年度股东大会	2011年3月7日	中新集团 2010 年财务决算	一致通过
			中新集团 2010 年度财务报表	
			中新集团 2010 年度利润分配建议方案	
			中新集团 2011 年财务预算	
			关于公司与关联方 2010 年度关联交易情况说明的议案	关联股东回避表决，一致通过
			关于预计公司 2011 年度经常性关联交易的议案	
			关于修改《公司章程》的议案	一致通过
			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《关联交易管理办法》的议案	
			关于修改《独立董事工作制度》的议案	
			中新集团第一届董事会 2010 年度工作报告	
中新集团第一届监事会 2010 年度工作报告				
2	2011年第一次临时股东大会	2011年3月8日	关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区置地有限公司关联交易的议案	关联股东回避表决，一致通过

			关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司关联交易的议案	
--	--	--	--	--

(二)董事会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届董事会第十七次会议	2010年12月15日	《关于增资中新苏州工业园(宿迁)开发有限公司的议案》	一致通过
2	第一届董事会第十八次会议	2011年2月14日	中新集团 2010 年财务决算	一致通过
			中新集团 2010 年度财务报表	
			中新集团 2010 年度利润分配建议方案	
			中新集团 2011 年财务预算	一致通过
			关于公司与关联方 2010 年度关联交易情况说明的议案	关联董事回避表决,一致通过
			关于预计公司 2011 年度经常性关联交易的议案	
			新加坡分部开立中国银行帐户的议案	一致通过
			中新集团高管 2010 年度绩效考核和总裁实际薪酬水平	
			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《关联交易管理办法》的议案	
			关于修改《独立董事工作制度》的议案	
			关于修改《信息披露管理办法》的议案	
中新集团第一届董事会 2010 年度工作报告	一致通过			
关于提议召开中新集团 2010 年度股东大会的议案				
2	第一届董事会第十九次会议	2011年2月21日	关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区置地有限公司关联交易的议案	关联董事回避表决,一致通过
			关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司关联交易的议案	
			关于提议召开公司 2011 年度第一次临时股东大会的议案	一致通过

(三)监事会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届监事会第七次会议	2011年2月14日	中新集团 2010 年度财务报表	一致通过
			中新集团第一届监事会 2010 年度工作报告	
			关于公司与关联方 2010 年度关联交易情况说明的议案	关联监事林向红回避表决；一致通过
			关于预计公司 2011 年度经常性关联交易的议案》	

经本所律师核查，上述股东大会、董事会、监事会会议的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

## 十二、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

自 2010 年 8 月 30 日至 2011 年 3 月 21 日，发行人的董事、监事、高级管理人员未发生变化，该等人员的兼职及对外投资的变化情况如下：

序号	姓名	职务	在其他单位任职情况	备注
1	张雪倩	副董事长	苏通科技园，高级经济顾问	新增
			Singapore Press Holdings Limited, 董事	
			IE Singapore's Network India Steering Committee, 主席	
2	林福山	董事	Kogan Investments Limited, 董事	减少
			Hanon Resources Limited, 董事	新增
			United Venture Development Pte Ltd, 董事	
			United Venture Investments Pte Ltd, 董事	
3	黄维义	董事	铜陵港华燃气有限公司，副董事长	减少
			湖州港华燃气有限公司，副董事长	
			吴江港华燃气有限公司，副董事长	
			泰州港华燃气有限公司，副董事长	
			丹阳港华燃气有限公司，副董事长	
			桐乡港华燃气有限公司，副董事长	
			港华紫荆燃具(深圳)有限公司，执行董事	
4	吴敬琏	独立董事	神州数码控股有限公司，独立董事	减少
5	文传甫	独立董事	Veredus Laboratories Pte Ltd, 董事	减少
			Perennial China Retail Trust Management Pte Ltd, 董事会主席	新增
6	林向红	监事会主席	苏州工业园区国创创业投资公司，董事长	由苏州工业园区创业引导基金有限



				公司更名
			元禾股权投资基金管理公司, 董事长、总经理	新增
			国开开元股权投资基金管理有限公司, 董事	
			苏州工业园区生物产业发展有限公司, 董事	减少
			Higher Microsystem Technology Co. LTD, 董事	
			上海海尔集成电路有限公司, 董事	
7	冯所刚	监事	Sinomen Technology Pte., 独立董事	新增
8	吴天仁	副总裁	湖左岸国际幼儿园, 理事长	新增
			苏州工业园区玮希外国语学校, 理事长	
			长沙玮希国际学校, 理事长	
			南昌国际学校, 理事长	

监事郑维强对外投资的变化情况如下:

序号	对外投资企业	所持权益(%)
1	Wing Tai Holdings Limited and its subsidiary companies	41.24(原为 40.86%)

### 十三、发行人的税务

#### (一) 发行人及其控股子公司 2010 年度财政补贴

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查, 发行人及其控股子公司 2010 年度享受的财政补贴均具有明确的依据, 其中金额在 15 万元以上的财政补贴具体包括:

序号	财政补贴	补贴金额(元)	法律依据及/或批准机关、批准文号
1	环保引导资金	1,000,000.00	苏州工业园区管委会, 苏园管[2007]53 号《关于印发<苏州工业园区环境保护引导专项资金管理暂行办法>的通知》
2	污染减排奖励资金	500,000.00	苏州工业园区管委会, 苏园管[2007]53 号《关于印发<苏州工业园区环境保护引导专项资金管理暂行办法>的通知》
3	节能减排专项引导资金	8,000,000.00	江苏省财政厅、江苏省环境保护厅 苏财建[2010]272 号、苏财[2008]157 号、苏财建[2010]51 号
4	三河三湖水污染防治专项资金	8,000,000.00	江苏省财政厅文件, 苏财建[2010]237 号、财建[2010]172 号、苏财建[2010]116 号
5	2010 年园区环保引导资金	6,210,000.00	苏发改区域发[2010]25 号《关于 2010 年上半年度苏州工业园区环境保护引导资金预申报的通知》

6	科技发展资金(省著名商标)	160,000.00	苏州工业园区管委会,《关于加强苏州工业园区知识产权工作的试行办法》
7	高新产业发展资金	5,880,000.00	苏州工业园区科技发展局, 苏园科[2010]16号《苏州工业园区科技计划项目配套资助操作管理细则》
8	基础设施补助	8,200,000.00	中共张家港市委员会、张家港市人民政府, 张委发[2005]18号《关于加快发展服务业的若干政策措施》

## (二) 发行人及其控股子公司依法纳税情况

依据发行人及其控股子公司税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查, 发行人及其控股子公司最近三年依法纳税, 不存在受到税务行政处罚的情形。

## 十四、发行人的环境保护、产品质量、技术等标准

依据园区环保局出具的证明文件并经本所律师核查, 发行人及其控股子公司最近三年的生产经营活动符合有关环境保护的要求, 不存在违反有关环境保护的法律、法规而受到行政处罚的情形。

依据相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查, 发行人及其控股子公司最近三年的生产经营活动符合有关产品质量和技术监督的要求, 不存在违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

## 十五、发行人募集资金的运用

经本所律师核查, 截至 2011 年 3 月 21 日, 发行人本次发行上市募集资金投资项目未发生变化, 发行人本次募集资金已履行的核准手续仍为有效。

截至 2011 年 3 月 21 日, 除中新科技城标准厂房(D2-10)项目已竣工外, 发行人各募集资金投资项目均处于在建状态, 有关项目履行的开发建设手续如下:

### 1、苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]70号
建设项目环保审批意见	000951400号
国有土地使用证	苏工园国用(2009)第00135号

资格文件	编号
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
建设工程施工许可证	320594201007200101、320594201009300301、 320594201009300401、

## 2、 中新科技城标准厂房(D2-10)项目

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]71 号
建设项目环保审批意见	000953000 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 20090791 号
建筑工程施工许可证	320594200911170101、320594200911170201
建筑临时使用证	临 2010133

## 3、 中新科技城 30 号地块项目(暨中新科技城 241A 地块项目)

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]60 号
建设项目环保审批意见	000952000 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 20091749 号
建筑工程施工许可证	320594201002220101

## 4、 中新科技城 29 号地块项目(暨中新科技城 240A 地块项目)

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]59 号
建设项目环保审批意见	00951900 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

截至 2010 年 12 月 31 日，上述募集资金投资项目总计已完成投资 100,899 万元，其中苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目已完成投资 1.29 亿元、中新科技城标准厂房(D2-10)项目已完成投资 7,370.46 万元、中新科技城 30 号地块项目(暨中新科技城 241A 地块项目)已完成投资 37,471 万元、中新科技城 29 号地

块项目(暨中新科技城 240A 地块项目)已完成投资 43,158 万元。

## 十六、发行人的业务发展目标

经本所律师核查,《招股说明书(申报稿)》描述的发行人业务发展目标是结合现有主营业务制定,符合国家法律、法规和规范性文件的规定,不存在潜在的法律风险。

## 十七、诉讼、仲裁和行政处罚

2011 年 1 月 8 日,苏州姑苏市政工程有限公司向苏州工业园区人民法院起诉,要求华园建设支付拖欠的独墅湖隧道工程施工分包合同的工程款共计 4,302,497 元以及延期付款的利息 500,000 元并承担全部诉讼费用。另外,苏州姑苏市政工程有限公司同时向苏州工业园区人民法院申请财产保全,苏州工业园区人民法院于 2011 年 1 月 21 日裁定冻结华园建设银行资金 5,000,000 元或查封扣押相应价值的财产。截至 2011 年 3 月 21 日,上述诉讼尚在审理中。根据发行人的确认并根据本所律师所具有的专业知识作出的判断,鉴于上述诉讼涉诉金额较小,即使华园建设败诉,亦不会对发行人的生产经营产生重大不利影响。据此,本所律师认为,上述诉讼不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查,发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的、可能对发行人的财务状况、经营成果产生重大影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人董事长、总裁的确认,其不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人股东的确认,其不存在可能导致其持有的发行人股权发生变更及/或者可能影响发行人本次发行上市的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 十八、招股说明书法律风险的评价

本所律师参与了《招股说明书(申报稿)》中法律专业事项的讨论,审阅了《招股说明书(申报稿)》全文,特别是其中引用本所律师出具的法律意见的相关内容。

依据发行人董事及本次发行上市相关中介机构出具的确认文件并经本所律师核查,《招股说明书(申报稿)》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

## 十九、结论意见

基于以上所述,本所律师认为:截至2011年3月21日,发行人符合《证券法》、《首发管理办法》等有关法律、法规和规范性文件关于首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的实质性条件;发行人本次发行上市尚需取得中国证监会和拟上市证券交易所的核准。

本补充法律意见书正本一式五份,经本所及签字律师签署后生效。

(下接本补充法律意见书签署页)

(本页无正文，为广东晟典律师事务所《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（五）》签署页)



负责人：\_\_\_\_\_

陈治民

经办律师：

\_\_\_\_\_  
罗元

\_\_\_\_\_  
廖素芳

2017年9月22日

## 广东晟典律师事务所

### 关于

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的

补充法律意见书（六）

二零一七年九月



全国优秀律师事务所

地址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 17 楼

电话：86-755-83663333 传真：86-755-82075055

网址：<http://www.shengdian.com.cn>

## 释 义

在本补充法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

发行人	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司，原名为中新苏州工业园区开发股份有限公司
中新有限公司	指	中新苏州工业园区开发有限公司，系发行人的前身
本次发行上市	指	发行人首次公开发行人民币普通股(A股)并上市
本所	指	广东晟典律师事务所
本所律师	指	受本所指派参与发行人本次发行上市的律师
《证券法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国公司法》
《首发管理办法》	指	由中国证监会发布、并自2006年5月18日起施行的《首次公开发行股票并上市管理办法》
《第12号编报规则》	指	由中国证监会发布、并自2001年3月1日起施行的《公开发行证券公司信息披露的编报规则第12号—公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
报告期、最近三年及一期	指	自2008年1月1日起至2011年6月30日止
安永华明	指	安永华明会计师事务所
《法律意见书》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的法律意见书》
《律师工作报告》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的律师工作报告》
《补充法律意见书(一)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(一)》
《补充法律意见书(二)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(二)》
《补充法律意见书(三)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(三)》



		律意见书(三)》
《补充法律意见书(四)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(四)》
《补充法律意见书(五)》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(五)》
《招股说明书(申报稿)》	指	发行人于2011年9月5日编制的《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)》
《审计报告》	指	安永华明于2011年8月18日出具的安永华明(2011)审字第60468799_B21号《审计报告》
《内部控制审核报告》	指	安永华明于2011年8月18日出具的安永华明(2011)专字60468799_B21号《内部控制审核报告》
园区国控(国资办)	指	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), 系发行人的实际控制人
园区国控	指	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司
园区国资办	指	苏州工业园区国有资产监督管理办公室
园区股份	指	苏州工业园区股份有限公司, 系发行人的发起人及控股股东
新方财团	指	SINGAPORE-SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD, 其中文译名为“新加坡-苏州园区开发财团”, 系发行人的发起人股东
港华投资	指	港华投资有限公司, 系发行人的发起人股东
新工集团	指	CPG CORPORATION PTE LTD, 其中文译名为“新工集团私人有限公司”, 系发行人的发起人股东
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司, 系发行人的发起人股东
文化中心	指	苏州文化艺术中心有限公司
中新置地	指	中新苏州工业园区置地有限公司, 系发行人的控股子公司
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, 系发行人的控股子公司
中新苏通	指	中新苏通科技产业园(南通)开发有限公司, 系发行人的控股子公司
国际学校	指	苏州新加坡国际学校, 系一家由发行人举办的外籍人员子女学校
中新和顺	指	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司, 系中新置地的全资子公司
和乔物业	指	中新苏州和乔物业服务有限公司, 系中新置地的控股子公司
张家港置地	指	张家港中新置地置业有限公司, 系中新置地的控股子公司

		司
中新能源	指	中新苏州工业园区热电能源服务有限公司，系中新公用 的控股子公司
中新宿迁	指	中新苏州工业园区(宿迁)开发有限公司
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，系中新 公用的控股子公司
华园建设	指	苏州工业园区华园建设发展有限公司，系中新公用 的控股子公司
华园地产	指	中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司，系中新 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，系华园地产 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，系华园地产 的控股子公司
清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司，系中新公用 的参股子公司
蓝天燃气	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司，系中新公用 的参股子公司
港华燃气	指	苏州港华燃气有限公司，系中新公用的参股子公司
苏通混凝土	指	江苏中新苏通商品混凝土有限公司
苏通市政	指	江苏中新苏通市政工程有限公司
圆融集团	指	苏州圆融发展集团有限公司
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
中新环技	指	中新苏州工业园区环保技术有限公司
元	指	除特别注明，指人民币元

**广东晟典律师事务所**  
**关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**  
**首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的**  
**补充法律意见书(六)**

**致：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**

本所作为发行人本次发行上市的专项法律顾问，已根据《证券法》、《公司法》、《首发管理办法》、《第12号编报规则》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，就发行人本次发行上市事宜出具了《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》、《补充法律意见书(二)》、《补充法律意见书(三)》、《补充法律意见书(四)》、《补充法律意见书(五)》和《律师工作报告》。

根据中国证监会的口头反馈意见、安永华明对发行人最近三年及一期财务报表的审计情况，以及自2011年3月21日起至2011年9月5日止发行人与本次发行上市有关事宜的变化情况，本所律师特出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对《法律意见书》、《补充法律意见书(一)》、《补充法律意见书(二)》、《补充法律意见书(三)》、《补充法律意见书(四)》、《补充法律意见书(五)》和《律师工作报告》相应内容的补充和更新，并与其共同构成本所关于发行人本次发行上市的完整法律意见，本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。

基于以上所述，本所律师根据《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本次发行上市事宜出具本补充法律意见书如下：

**一、关于本次发行上市的批准和授权**

发行人于2011年8月9日召开的2011年第三次临时股东大会作出决议，同意发行人本次发行上市决议的有效期延长至2012年8月8日止，并授权董事会在上述有效期内全权办理本次发行上市有关事宜。经本所律师核查，截至2011

年9月5日，上述批准和授权合法有效。

## 二、本次发行上市的实质条件

经本所律师核查，截至2011年9月5日，发行人本次发行上市符合《证券法》、《首发管理办法》规定的如下实质条件：

### (一) 符合《证券法》规定的相关条件

1、 发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十三条第一款第(一)项的规定。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好，符合《证券法》第十三条第一款第(二)项的规定。

3、 依据安永华明出具的《审计报告》、相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人最近三年及一期的财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为，符合《证券法》第十三条第一款第(三)项、第五十条第一款第(四)项的规定。

4、 发行人本次发行前的股本总额为13.49亿元，符合《证券法》第五十条第一款第(二)项的规定。

5、 发行人本次发行前的股份总数为13.49亿股，发行人本次拟公开发行股票的数量为不超过4.5亿股，占本次发行后发行人股份总数的比例不低于10%，符合《证券法》第五十条第一款第(三)项的规定。

### (二) 符合《首发管理办法》规定的相关条件

#### 1、 主体资格

(1) 发行人是依法设立且合法存续的股份有限公司，符合《首发管理办法》第八条的规定。

(2) 发行人是由中新有限公司按原账面净资产值折股变更设立的股份有限公司，其持续经营时间从中新有限公司成立之日起计算在3年以上，符合《首发管理办法》第九条的规定。

(3) 发行人的注册资本已足额缴纳，发起人股东用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十条的规定。

(4) 发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策，符合《首发管理办法》第十一条的规定。

(5) 发行人最近三年及一期内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更，符合《首发管理办法》第十二条的规定。

(6) 发行人的股权清晰，控股股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十三条的规定。

## 2、 独立性

(1) 发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，符合《首发管理办法》第十四条的规定。

(2) 发行人的资产独立完整，符合《首发管理办法》第十五条的规定。

(3) 发行人的人员独立，符合《首发管理办法》第十六条的规定。

(4) 发行人的财务独立，符合《首发管理办法》第十七条的规定。

(5) 发行人的机构独立，符合《首发管理办法》第十八条的规定。

(6) 发行人业务独立，符合《首发管理办法》第十九条的规定。

(7) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷，符合《首发管理办法》第二十条的规定。

## 3、 规范运行

(1) 发行人已经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，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发管理办法》第二十一条的规定。

(2) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员已了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上

市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，符合《首发管理办法》第二十二条的规定。

(3) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认并经本所律师核查，发行人现任董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十三条的规定：

① 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

② 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③ 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

(4) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、运营的效率 and 效果，符合《首发管理办法》第二十四条的规定。

(5) 依据发行人注册地工商、税务等政府主管部门出具的证明文件、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十五条的规定：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券，或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态的情形；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重的情形；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准，或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作，或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章的情形；

④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 发行人公司章程已明确规定对外担保的审批权限和审议程序；依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人现时不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发管理办法》第二十六条的规定。

(7) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发管理办法》第二十七条的规定。

#### 4、 财务与会计

(1) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人资产质量良好、资产负债结构合理、盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发管理办法》第二十八条的规定。

(2) 依据安永华明出具的《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人的内部控制在所有重大方面是有效的，并已由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告，符合《首发管理办法》第二十九条的规定。

(3) 依据安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由注册会计师出具了无保留意见的审计报告，符合《首发管理办法》第三十条的规定。

(4) 依据安永华明出具的《审计报告》、《内部控制审核报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人编制财务报表是以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更，符合《首发管理办法》第三十一条的规定。

(5) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按照重要性原则恰当披露关联交易；发行人关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情况，符合《首发管理办法》第三十二条的规定。

(6) 依据安永华明出具的《审计报告》，发行人符合《首发管理办法》第三十三条规定的下列条件：

① 以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，发行人最近 3 个会计年度净利润为正数且累计超过 3,000 万元；

② 发行人最近 3 个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币 5000 万元，最近 3 个会计年度营业收入累计超过 3 亿元；

③ 发行人本次发行前股本总额不少于 3,000 万元；

④ 截至 2011 年 6 月 30 日，发行人无形资产(扣除土地使用权)占净资产的比例不高于 20%；

⑤ 截至 2011 年 6 月 30 日，发行人不存在未弥补的亏损。

(7) 依据发行人及其控股子公司注册所在地税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人最近三年及一期依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《管理办法》第三十四条的规定。

(8) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《管理办法》第三十五条的规定。

(9) 依据发行人、本次发行上市的相关中介机构的确认并经本所律师核查，发行人本次发行上市的申报文件中不存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；不存在滥用会计政策或者会计估计；不存在操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证等情形，符合《管理办法》第三十六条的规定。



(10) 依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形，符合《管理办法》第三十七条的规定：

① 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

② 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

③ 发行人最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

④ 发行人最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

⑤ 发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

⑥ 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

## 5、募集资金运用

(1) 经本所律师核查，发行人募集资金有明确的使用方向，且全部用于主营业务，符合《首发管理办法》第三十八条的规定。

(2) 依据经发行人第一届董事会第三次会议和发行人 2008 年第三次临时股东大会审议通过的发行人募集资金拟投资项目的可行性研究报告、发行人的确认并经本所律师核查，发行人董事会已对募集资金投资项目的可行性进行认真分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，能够有效防范投资风险，提高募集资金使用效益，并且，发行人募集资金数额和拟投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，符合《首发管理办法》第三十九条、第四十一条的规定。

(3) 发行人募集资金拟投资项目符合国家产业政策，发行人已就拟投资项目履行了必要的法律程序，并取得有权政府主管部门的批准、核准、备案，发行人

募集资金拟投资项目符合环境保护、土地管理等方面的法律、法规和规章的规定，符合《首发管理办法》第四十条的规定。

(4) 发行人募集资金拟投资项目由发行人或其控股子公司实施，该等项目实施后不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响，符合《首发管理办法》第四十二条的规定。

(5) 发行人 2008 年第三次临时股东大会已审议通过《中新苏州工业园区开发股份有限公司募集资金管理办法》，建立了募集资金专项存储制度，发行人的募集资金将存放于董事会决定的专项账户，符合《首发管理办法》第四十三条的规定。

### 三、发行人的股东、实际控制人

经本所律师核查，截至 2011 年 9 月 5 日，发行人的股东及其持股情况、发行人的实际控制人与发行人之间的产权和控制关系均未发生变化。

### 四、发行人的股本及演变

经本所律师核查，截至 2011 年 9 月 5 日，发行人的股本及股权结构未发生变更，具体如下表所示：

序号	股东名称	持股数(万股)	股权比例	股份性质
1	园区股份	70,148	52%	国有股
2	新方财团	37,772	28%	外资股
3	港华投资	13,490	10%	外资股
4	苏州高新	6,745	5%	社会法人股
5	新工集团	6,745	5%	外资股
合计		<b>134,900</b>	<b>100%</b>	/

### 五、发行人的业务

#### (一) 发行人的主营业务

1、 发行人的主营业务为土地一级开发、房地产开发经营、市政公用事业及多元化服务，经本所律师核查，报告期内发行人的主营业务未发生变更。

2、 依据安永华明出具的《审计报告》，报告期内发行人的主营业务收入及其他业务收入情况为：

单位：元

项目	2011年1-6月	2010年度	2009年度	2008年度
主营业务收入	2,159,560,672.17	4,426,334,424.86	3,174,951,140.04	2,461,022,034.38
其他业务收入	5,536,345.00	94,222,619.52	78,994,060.00	275,056,495.95

根据上表所示情况，本所律师认为，发行人的主营业务突出。

3、经核查发行人公司章程，发行人持有的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》、《企业法人营业执照》，以及发行人及其控股子公司从事相关业务所取得的资格、证照等资料，发行人不存在持续经营的法律障碍。

(二) 发行人控股子公司新增资质证书、质量认证证书及到期资质证书续期情况

序号	企业名称	业务资质
1	市政工程	经江苏省建筑工程管理局核准，市政公用工程施工总承包二级资质、水利水电工程施工总承包三级资质有效期延长至2012年6月30日。
2	中新和顺	取得江苏省住房和城乡建设厅于2010年8月30日核发的“苏州KF06531”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按三级标准从事房地产开发业务，证书的有效期至2011年8月3日。
3	华园地产	取得江苏省住房和城乡建设厅核发的“苏州KF03522”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按贰级标准从事房地产开发业务，证书的有效期至2013年5月30日。
4	华园东方	取得江苏省住房和城乡建设厅于2011年6月2日核发的“苏州KF07390”《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按三级标准从事房地产开发业务，证书有效期至2012年5月4日。
5	苏通市政	取得南通市城乡建设厅于2011年4月28日核发的“A3104032069903”《建筑业企业资质证书》，取得市政公用工程施工总承包三级资质。

## 六、关联方和关联交易

### (一) 关联方变化情况

#### 1、 发行人实际控制人控制的其他企业的基本情况

发行人实际控制人控制的其他企业的基本情况详见本补充法律意见书附件一所述。

2、 发行人董事、监事、高级管理人员直接或间接控制的其他企业以及担任董事、高级管理人员的其他企业的变化情况详见本补充法律意见书“十一、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化”所述。

3、 2011年1至6月，发行人新增间接控制的企业滨江地产、中新环技、江苏宿迁中新市政工程有限公司，原发行人联营企业苏州工业园区创电科技服务有限公司不再为发行人关联方。

## (二) 发行人2011年1至6月的重大关联交易

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，2011年1至6月发行人的重大关联交易为：

### 1、 发行人及中新教服与国际学校之间的经常性关联交易

根据《国际学校物业租赁合同》，发行人于2011年1至6月向国际学校收取租金6,785,506.98元。根据《咨询、委托管理合同》，中新教服于2011年1至6月合计向国际学校收取管理费6,732,600.00元。

### 2、 中新公用与蓝天燃气、东吴热电之间的经常性关联交易

2011年1至6月，中新公用向东吴热电收取租金金额为1,750,000.00元；中新公用向东吴热电采购蒸汽金额为人民币2,691,909.43元。

3、 发行人及其控股子公司2011年1至6月接受关联方市政服务的支出情况为：

序号	关联方	交易金额(元)
1	清源水务	16,477,016.62
2	港华燃气	882,800.00
合计		<b>17,359,816.62</b>

4、 发行人及其控股子公司2011年1至6月向关联方提供市政服务的收入及其占当期同类交易的比例情况为：

序号	关联方	交易金额(元)	占当期同类交易比例
1	清源水务	7,853,638.84	3.93%

2	港华燃气	5,626,174.99	2.82%
3	东吴热电	291,247.41	0.15%
合计		<b>13,771,061.24</b>	

#### 5、 关联方委托贷款及利息支出

(1) 根据借款人中新置地与委托人园区股份、受托人中国银行股份有限公司苏州工业园区支行签订“2009年园中委贷字017号”《人民币委托贷款合同》，园区股份向中新置地借款20,000万元。2011年1至6月，中新置地合计向园区股份支付委托贷款利息5,430,000.00元。

(2) 借款人中新置地与委托人园区国控、受托人上海浦东发展银行苏州工业园区支行签订《人民币委托贷款合同》，中新置地向园区国控借款40,000万元，其中半年期10,000万元，两年期30,000万元，利率采用同期基准利率下浮10%的利率，委托贷款用途为荣域及青湖语城两个项目的建设投入。2010年度，园区国控向中新置地出借委托贷款25,000万元。2011年3月10日，中新置地、园区国控与中信银行苏州分行三方签订《委托借款合同》，中新置地作为借款人通过中信银行苏州分行接受园区国控提供的共计10,000万元委托贷款，用途为补充借款人日常营运资金，期限为6个月，利率采用合同签订日中国人民银行同期同档次贷款基准利率即5.6%，到期一次性还本付息。2011年1至6月，中新置地合计向园区国控支付委托贷款利息7,850,972.22元。

(3) 2011年3月10日，中新公用、园区国控与中信银行苏州分行三方签订《委托借款合同》，中新公用作为借款人通过中信银行苏州分行接受园区国控提供的共计20,000万元委托贷款，用途为补充借款人日常营运资金，期限为6个月，利率采用合同签订日中国人民银行同期同档次贷款基准利率即5.6%，到期一次性还本付息。

#### 6、 关联方资金往来余额

应收应付类别	关联方	2011年6月30日	备注
应收账款	清源水务	3,865,171.82	污泥处置费、工程款
	港华燃气	1,166,793.43	工程款
	东吴热电	313,060.30	工程款、热电干污泥销售款
	国际学校	6,872,535.67	租金、管理及咨询费

应收应付类别	关联方	2011年6月30日	备注
	蓝天燃气	887,091.03	工程款、服务费
	市政物业	198,418.00	工程款
	<b>合计</b>		<b>13,303,070.25</b>
其他应收款	东吴热电	4,000,000.00	中新公用借款
	港华燃气	212,226.53	保证金、代垫费用
	蓝天燃气	122,669.80	保证金、代垫费用
	清源水务	8,140,498.61	保证金、代垫费用、预付污泥处置费用
	圆融集团	119,726.00	市政工程蒸汽工程款投标保证金及装修押金
	市政物业	265,000.00	保证金、物业押金
	<b>合计</b>		<b>12,860,120.94</b>
预收账款	港华燃气	1,880,474.94	工程款
	<b>合计</b>		<b>1,880,474.94</b>
应付账款	清源水务	71,447.66	工程余额保证金
	港华燃气	311,018.17	工程款
	蓝天燃气	129,474.38	代垫电费
	东吴热电	1,013,337.69	蒸汽款
	<b>合计</b>		<b>1,525,277.90</b>
其他应付款	清源水务	10,522,172.87	中新环技应付清源水务垫付筹建费用
	<b>合计</b>		<b>10,522,172.87</b>

就上述经常性关联交易事项，发行人 2010 年度股东大会已在关联股东回避的情况下审议通过《关于预计公司 2011 年度经常性关联交易的议案》。经核查，发行人 2011 年 1 至 6 月的偶发性关联交易已根据《公司章程》的有关规定履行审批手续。发行人独立董事、董事会、股东大会均认为发行人 2011 年 1 至 6 月发生的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。

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人 2011 年 1 至 6 月发生的关联交易价格公允，不存损害发行人及其他股东合法权益的情况，合法有效。

## 七、发行人的主要财产

### (一) 土地使用权及房屋所有权

#### 1、新增的土地使用权

序号	使用权人	土地证号	土地座落	土地用途	取得方式及使用年限	面积(M <sup>2</sup> )
1	南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司	通开国用(2011)第0305004号	苏通园区沿江公路南、纬十五路北、苏四河东、经八路西侧	城镇住宅	出让	118,217.94
2		通开国用(2011)第0305005号		城镇住宅	出让	123,127.84
3	中法环技	苏工园国用(2010)第00279号	苏州工业园区娄葑东南区金堰路东	工业	出让	12,697.19

## 2、 发行人换发的房产证

发行人原“苏房权证园区字第00280685号”因扩建换发为“苏房权证园区字第00374287号”，具体情况如下：

权利人	房产证号	房屋座落	建筑面积(M <sup>2</sup> )	抵押或权利限制情况	取得方式
发行人	苏房权证园区字第00374287号	苏州工业园区胜浦镇启明路1号	69528.61	/	自建

## (二) 发行人新增的商标注册证

自2011年3月21日至2011年9月5日，发行人控股子公司市政工程新增如下商标注册证：

商标	注册证号	类别	注册有效期限
	第6728869号	第42类：质量检测；质量评估；建筑学；建筑学咨询；建筑制图室内装饰设计；建设项目的开发	自2011年4月21日至2021年4月20日止
	第6728872号	第42类：质量检测；质量评估；建筑学；建筑学咨询；建筑制图室内装饰设计；建设项目的开发	
	第6991695号	第18类：手杖；皮肩带	自2011年1月21日至2021年1月20日止
	第6991711号	第24类：手绣、机绣图画；丝织艺术品；丝织、交织图画	
	第6991707号	第22类：防水帆布	
	第6991714号	第26类：竞赛者号码	

商标	注册证号	类别	注册有效期限
	第6991742号	第40类：雕刻；艺术品装框	
	第6991737号	第37类：乐器修复；艺术品修复；娱乐体育设备的安装和修理；电器设备的安装与修理；珠宝首饰修理	自2011年2月14日至2021年2月13日止

## 八、发行人的重大债权债务

根据《第12号编报规则》并结合发行人的具体情况，本所律师核查了发行人及其控股子公司正在履行或将要履行的、对发行人的生产经营或财务状况具有重要影响的重大合同。2011年1至6月，发行人新增的正在履行或将要履行的重大合同详见本补充法律意见书附件二。经本所律师核查，发行人及其控股子公司的重大合同未违反有关法律、行政法规的强制性、禁止性规定，不存在潜在的法律风险。依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人及其控股子公司不存在已履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

## 九、发行人的重大资产变化及收购兼并

自2011年3月21日至2011年9月5日，发行人控股子公司的重大资产变化和收购兼并行为详见下文所述，经本所律师核查，下述重大资产变化和收购兼并行为已履行相关法律程序，该等行为没有对发行人的主营业务及经营业绩产生重大不利影响。

### 1、以增资方式收购南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司控制权

2011年5月18日，华园地产与南通苏通科技产业园控股发展公司签订《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金人民币3,000万元。增资后，滨江地产注册资本金增加至人民币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公司持有滨江地产40%股权。2011年5月19日，滨江地产办理完毕上述事项的工商变更登记手续。

### 2、中新公用出资设立中新环技

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，注册资本为



30,000 万元，其中，中新公用出资 15,300 万元，持股比例为 51%，华衍水务(苏州)有限公司出资 14,700 万元，持股比例为 49%。2011 年 5 月 19 日，中新环技取得设立后的《企业法人营业执照》。截至 2011 年 7 月 20 日，中新公用和华衍水务(苏州)有限公司首次缴纳的实收资本 59,965,952.00 元已经华星会计师事务所“华星会验字(2011)0113 号”《验资报告》予以验证。

### 3、发行人、中新公用转让其所持苏州工业园区创电科技服务有限公司股权

发行人、中新公用通过苏州产权交易所分别向苏州创元投资发展(集团)有限公司转让其所持苏州工业园区创电科技服务有限公司 30%、10% 股权，转让价格根据经评估的净资产确定，依次为 1,903.90、634.63 万元。经核查，上述股权转让事项已经国有资产监督管理部门批准。截至 2011 年 9 月 5 日，相关工商变更登记手续已履行完毕。

### 4、中新宿迁增资

经发行人董事会审议批准，发行人全资子公司中新宿迁注册资本由 2,000 万元增加至 10,000 万元。经核查，新增出资已经宿迁天园联合会计师事务所出具“天园验字[2011]第 174 号”《验资报告》予以验证。2011 年 5 月 20 日，中新宿迁取得增资后的《企业法人营业执照》。

### 5、江苏宿迁中新市政工程有限公司

经中新公用股东会审议批准，中新公用新设全资子公司江苏宿迁中新市政工程有限公司，注册资本为 1,000 万元。经核查，上述出资已经江苏华星会计师事务所有限公司出具“华星会验字(2011)0147 号”《验资报告》予以验证。2011 年 8 月 11 日，江苏宿迁中新市政工程有限公司取得设立后的《企业法人营业执照》。

### 6、市政工程吸收合并华园建设

经中新公用决定，其全资子公司市政工程吸收另一全资子公司华园建设。吸收合并完成后，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。经核查，上述吸收合并事项已履行资产评估及备案、公告等手续。截至 2011 年 9 月 5 日，上述事项涉及的工商变更手续尚未办理完毕。

## 十、 发行人章程的制定与修改

经本所律师核查，自 2011 年 3 月 21 日至 2011 年 9 月 5 日，发行人章程及《公司章程(草案)》均未发生修订。

## 十一、 发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

经本所律师核查，自 2011 年 3 月 21 日至 2011 年 9 月 5 日，发行人股东大会、董事会、监事会议事规则均未进行修订。经核查，该等议事规则符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

经本所律师核查，自 2011 年 3 月 21 日至 2011 年 9 月 5 日，发行人股东大会、董事会、监事会会议的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

## 十二、 发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

2011 年 6 月 29 日，发行人 2011 年第二次临时股东大会选举产生第二届董事会成员，第二届董事会第一次会议选举产生董事长、副董事长及董事会专门委员会成员，第二届董事会由九名董事组成，分别为董事长杜建华、副董事长张雪倩、赵志松、林福山、黄维义、叶迎君，以及独立董事白重恩、陈碧茹、沈坤荣。2011 年 6 月 29 日，发行人 2011 年第二次临时股东大会选举林向红、郑维强、冯所刚、纪向群为第二届监事会股东代表监事；第二届职工代表大会选举王广伟、彭彬为职工代表监事；经第二届监事会第一次会议选举，林向红担任监事会主席。2011 年 6 月 29 日，发行人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。

经核查，因任期届满及少数高级管理人员离职，发行人对董事、高级管理人员进行部分调整，相关调整未导致董事、高级管理人员发生重大变更。发行人董事、监事、高级管理人员的兼职情况详见本补充法律意见书附件三。

截至 2011 年 9 月 5 日，董事张雪倩女士分别持有 Ascendas India Trust 和 Ascendas Real Estate Investment Trust 各 0.1192%、0.019% 的权益，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	41.82

序号	对外投资公司名称	所持权益(%)
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	Winbest Investment Pte.Ltd.	100.00
8	Winsure Investment Pte.Ltd.	100.00
9	Winway Investment Pte.Ltd.	50.00
10	Beautihome Investment Pte.Ltd.	100.00
11	Beautiwealth Investment Pte.Ltd.	100.00
12	Beautiville Investment Pte.Ltd.	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。根据相关人员的承诺并经核查，发行人其他董事、监事、高级管理人员无对外投资的企业。

### 十三、发行人的税务

#### (一) 发行人及其控股子公司 2011 年 1 至 6 月的财政补贴

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人及其控股子公司 2011 年 1 至 6 月享受的财政补贴均具有明确的依据，其中金额在 15 万元以上的财政补贴具体包括：

序号	财政补贴	补贴金额(元)	法律依据及/或批准机关、批准文号
1	太湖水污染治理专项资金	8,780,000	江苏省发改委、江苏省财政厅、江苏省太湖办，苏财建[2008]66 号办
2	基础设施补助	7,600,000	中共张家港市委、张家港市人民政府，张委发[2005]18 号《关于加快发展服务业的若干政策措施》
3	南通国际学校运营补贴	2,000,000	南通经济技术开发区管理委员会，《南通国际学校合作办学协议》
4	2010 省级转型升级引导资金	500,000	园区管委会，苏园管(2007)53 号-
5	2010 年度推进新型工业化(循环经济和节能)专项奖励	500,000	苏州市财政局、苏州市经济和信息化委员会，苏财企字[2010]99 号《关于下达 2010 年苏州市推进新型工业化(循环经济)扶持项目和节能专项扶持项目资金技术的通知》
6	新型工业化(循环经济)奖励资金	250,000	

7	节能专项园区配套奖励资金	250,000	
---	--------------	---------	--

## (二) 发行人及其控股子公司依法纳税情况

依据发行人及其控股子公司税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期依法纳税，不存在受到税务行政处罚的情形。

## 十四、发行人的环境保护、产品质量、技术等标准

依据园区环保局出具的证明文件并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期的生产经营活动符合有关环境保护的要求，不存在违反有关环境保护的法律、法规而受到行政处罚的情形。

依据相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年及一期的生产经营活动符合有关产品质量和技术监督的要求，不存在违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

## 十五、发行人募集资金的运用

经本所律师核查，截至 2011 年 9 月 5 日，发行人本次发行上市募集资金投资项目未发生变化，发行人本次募集资金已履行的核准手续仍为有效。

截至 2011 年 9 月 5 日，除中新科技城标准厂房(D2-10)项目已竣工外，发行人各募集资金投资项目均处于在建状态，有关项目履行的开发建设手续如下：

### 1、苏州工业园区服务外包产业园(二期)项目

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]70 号
建设项目环保审批意见	000951400 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
建设工程施工许可证	320594201007200101、320594201009300301、 320594201009300401、

### 2、中新科技城标准厂房(D2-10)项目

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]71号
建设项目环保审批意见	000953000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20090791号
建筑工程施工许可证	320594200911170101、320594200911170201
房产证	苏房权证园区字第00357020号

### 3、中新科技城30号地块项目(暨中新科技城241A地块项目)

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]60号
建设项目环保审批意见	000952000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20091749号
建筑工程施工许可证	320594201002220101、320594201006210401、 320594201006210301

### 4、中新科技城29号地块项目(暨中新科技城240A地块项目)

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]59号
建设项目环保审批意见	00951900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

上述募集资金投资项目预计总投资249,827万元，截至2011年6月30日，上述项目已完成投资116,607万元，尚需投资133,220万元。募集资金到位后将用于项目投资或置换先期投入的自筹资金。

## 十六、发行人的业务发展目标

经本所律师核查，《招股说明书(申报稿)》描述的发行人业务发展目标是结合现有主营业务制定，符合国家法律、法规和规范性文件的规定，不存在潜在的法律风险。

## 十七、诉讼、仲裁和行政处罚

2011年1月8日，苏州姑苏市政工程有限公司向苏州工业园区人民法院起诉，要求华园建设支付拖欠的独墅湖隧道工程施工分包合同的工程款共计4,302,497元以及延期付款的利息500,000元并承担全部诉讼费用。另外，苏州姑苏市政工程有限公司同时向苏州工业园区人民法院申请财产保全，苏州工业园区人民法院于2011年1月21日裁定冻结华园建设银行资金5,000,000元或查封扣押相应价值的财产。截至2011年9月5日，上述诉讼尚在审理中。根据发行人的确认并根据本所律师所具有的专业知识作出的判断，鉴于上述诉讼涉诉金额较小，即使华园建设败诉，亦不会对发行人的生产经营产生重大不利影响。据此，本所律师认为，上述诉讼不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的、可能对发行人的财务状况、经营成果产生重大影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人董事长、总裁的确认，其不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人股东的确认，其不存在可能导致其持有的发行人股权发生变更及/或者可能影响发行人本次发行上市的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 十八、招股说明书法律风险的评价

本所律师参与了《招股说明书(申报稿)》中法律专业事项的讨论，审阅了《招股说明书(申报稿)》全文，特别是其中引用本所律师出具的法律意见的相关内容。依据发行人董事及本次发行上市相关中介机构出具的确认文件并经本所律师核查，《招股说明书(申报稿)》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

## 十九、结论意见

基于以上所述，本所律师认为：截至2011年9月5日，发行人符合《证券法》、《首发管理办法》等有关法律、法规和规范性文件关于首次公开发行人民币

普通股(A股)并上市的实质性条件；发行人本次发行上市尚需取得中国证监会和拟上市证券交易所的核准。

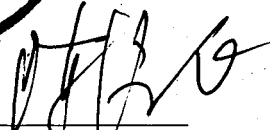
本补充法律意见书正本一式五份，经本所及签字律师签署后生效。

（下接本补充法律意见书附件及签署页）

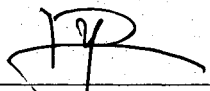
(本页无正文, 为广东晟典律师事务所《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股(A股)并上市的补充法律意见书(六)》  
签署页)

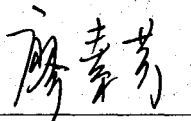


负责人:

  
陈治民

经办律师:

  
罗元

  
廖素芳

2017年9月22日



附件一：发行人实际控制人控制的其他企业

公司名称	股东名称	股东认缴 额(万元)	持股比例	经营范围
苏州文化艺术中心有限公司	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	101,000	63.13%	许可经营项目：承接国内外演出经营、演出经纪；电影放映；停车场服务。一般经营项目：科技文化艺术投资；自有房屋租赁；销售：百货、针纺织品、工艺品；
	苏州工业园区建屋发展集团有限公司	59,000	36.87%	
苏州工业园区富民创业基金有限公司	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	2,850	95.00%	创业投资，企业的收购与兼并、重组，证券投资、管理咨询业务，以及主营业务以外的其他项目的投资(以上如涉及专项审批或资质的，按专项审批核定的范围经营)
	苏州融创担保投资有限公司	150	5.00%	
苏州工业园区测绘有限责任公司	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	1,000	100.00%	测绘、信息服务
	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	6,480	86.40%	
苏州工业园区公共交通有限公司	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	1,020	13.60%	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
	苏州市公共交通有限公司			

公司名称	股东名称	股东认缴 额(万元)	持股比例	经营范围
苏州纳米科技发展有限公司	苏州工业园区国有资产 控股发展有限公司	50,000	100.00%	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、咨询服务,非学历职业技能培训;对纳米技术项目进行投资
苏州国际博览中心有限公司	苏州工业园区国有资产 控股发展有限公司	171,842	90.70%	许可经营项目:制售中西餐;零售酒类、饮料。一般经营项目:会议展览及相关咨询服务;提供会务、商务订房、票务咨询、车辆租赁、旅游信息咨询服务;羽毛球、乒乓球活动;对餐饮业、娱乐业、旅游业、实业、广告业、商业的投资;设备设施租赁、展览设计、室内装饰;设计、制作:路牌、灯箱、霓虹灯、产品样本、印刷品、影视广告;代理自制广告业务;日用百货销售
	苏州工业园区地产经营 管理公司	17,628	9.30%	
苏州物流中心有限公司	苏州工业园区国有资产 控股发展有限公司	82,253	82.25%	许可经营项目:货物专用运输(集装箱),普通货运。一般经营项目:货物储存及咨询服务、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
	苏州工业园区地产经营 管理公司	17,747	17.75%	

公司名称	股东名称	股东认缴 额(万元)	持股比例	经营范围
苏州工业园区物流信息平台有限公司	苏州物流中心有限公司	1,000	100.00%	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；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。
华圆管理咨询(香港)有限公司	中新苏州创业投资有限公司	500 万美元	100%	投资、管理咨询。
苏州吴淞江国际集装箱码头有限公司	苏州物流中心有限公司	8,000	100.00%	港口码头工程建设；机械设备租赁；仓储服务；销售： 日用百货、电子产品、机电产品。
元禾股权投资基金管理有限公司	苏州创业投资集团有限公司	3,500	70.00%	投资管理、投资咨询、财务咨询；参与设立及股权投资与股权投资相关的基金及相关投资管理顾问机构
	国开金融有限责任公司	1,500	30.00%	
智瑞达科技(苏州)有限公司	中新苏州工业园区创业投资有限公司	24,975	75.00%	从事集成电路记忆体产品的研发、生产制造和封装测试，销售本公司产品，并提供相关服务。
	华圆管理咨询(香港)有限公司	8,325	25.00%	

公司名称	股东名称	股东认缴 额(万元)	持股比例	经营范围
	限公司			
智瑞达电子(苏州)有限公司	智瑞达科技(苏州)有限公司	900	75%	生产集成电路模组、销售本公司所生产的产品并提供相关服务
	华圆管理咨询(香港)有限公司	300	25%	
苏州工业园区银杏投资管理有限公司	苏州创业投资集团有限公司	10,000	100.00%	受托管理创业投资企业, 投资咨询(不含证券咨询), 为创业企业提供创业管理服务, 参与设立及创业投资基金、产业投资基金、创业投资管理顾问机构及产业投资管理顾问机构。
苏州工业园区原点创业投资有限公司	中新苏州工业园区创业投资有限公司	10,000	100.00%	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。
凯风创业投资有限公司	中新苏州工业园区创业投资有限公司	11,400	95.00%	高新技术企业初创期和成长阶段的直接投资。
	苏州融创担保投资有限公司	600	5.00%	
苏州工业园区航港物流有限公司	苏州得尔达国际物流有限公司	7,000	100.00%	搬运装卸服务, 普通货运; 进出口货物(包括集装箱)在综合保税区口岸内理货服务, 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

公司名称	股东名称	股东认缴 额(万元)	持股比例	经营范围
苏州工业园区报关有限公司	苏州得尔达国际物流有限公司	1,000	100.00%	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，物流培训咨询。普通货运、货物专用运输(冷藏保鲜)；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、私人物品和国际运输代理业务，包括：揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报检、保险、相关的保险、相关的短途运输服务及运输咨询业务。
苏州得尔达国际物流有限公司	苏州物流中心有限公司	7,200	100.00%	承办海运、空运、陆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、报关、报检、保险、相关的短途运输服务及运输咨询业务；保税仓储；国际快速业务；物流咨询服务，转口贸易、进出口贸易、保税上门维修服务(限综合保税区内)；自有仓库及设备租赁。
苏州融创担保投资有限公司	苏州创业投资集团有限公司	20,000	100.00%	为苏州工业园区内中小企业的筹资提供担保业务，实业投资，提供相关法律信息咨询(律师业所从事的诉讼代理业务除外)、投资信息咨询以及相关的中介服务。
苏州工业园区生物产业发展有限公司	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	6,000	10.91%	管理生物产业园相关载体；提供以生物技术为主的高新科技企业技术服务平台，提供化学产品、生物制品的分析检测服务，以及对相关项目和产业的管理服务和咨询服务；非学历职业技能培训；对科技项目进行投资；销售实验室耗材、实验器材。
	苏州工业园区科技发展有限公司	2,000	3.64%	
	苏州工业园区教育发展投资有限公司	2,000	3.64%	

公司名称	股东名称	股东认缴 额(万元)	持股比例	经营范围
苏州有线电视网络股份有限公司	苏州创业投资集团有限公司	45,000	81.82%	有线网络的建设、投资、开发、经营及服务, 网络软件、网络器材与设备的开发、经营与销售; 计算机软件开发、销售及服务; 网络工程的投资咨询、设计、安装、施工及服务; 高新技术项目的开发、咨询服务; 国内贸易。
	苏州工业园区股份有限公司	4121.44	51.52%	
	苏州市广播电视总台	3371.46	42.14%	
	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	289.77	3.62%	
	中国金茂(集团)股份有限公司	144.89	1.81%	
	苏州工业园区富事达塑业有限公司	36.22	0.45%	
苏州工业园区融风投资管理有限公司	苏州市科学技术咨询服务中心	36.22	0.45%	实业投资, 符合国家产业政策的项目投资; 企业财务顾问; 财经投资咨询、经济信息咨询。
	苏州创业投资集团有限公司	4,000	100.00%	
苏州工业园区机关事务管理中心	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	473.95	100.00%	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。
苏州工业园区人力资源开发有限公司	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	50	100.00%	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。
苏州工业园区征地事务	苏州工业园区国有资产	40	80.00%	接受园区土地管理局的委托, 办理土地征用事务。

公司名称	股东名称	股东认缴 额(万元)	持股比例	经营范围
有限公司	控股发展有限公司			
	苏州工业园区房地产 权管理有限公司	10	20.00%	
苏州工业园区疾病防治 中心	苏州工业园区国有资产 控股发展有限公司	200	100.00%	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、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。
苏州工业园区城市照明 管理有限公司	苏州工业园区国有资产 控股发展有限公司	200	100.00%	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。
苏州工业园区保安服务 有限公司	苏州工业园区国有资产 控股发展有限公司	255	51.00%	保安服务；物业管理；销售公共安全产品、防火、监控 及其它安全防范工程；建筑智能化设计与施工；劳务派 遣；销售建筑材料、日用百货、机电设备、电子产品、 办公用品、工艺品、劳保用品、办公家具。
	苏州市保安服务公司	245	49.00%	
苏州工业园区格网信息 科技有限公司	苏州工业园区测绘有限 责任公司	100	100.00%	测绘监理、地理信息系统开发与集成，地理数据加工服 务(涉及资质的凭资质经营)。
苏州银杏凯风创业投资 管理有限公司	苏州工业园区银杏投资 管理有限公司	300	100.00%	受托管理创业投资企业；创业投资咨询；为创业企业提 供创业管理服务。
苏州国华展览有限公司	苏州国际博览中心有限 公司	500	100.00%	提供会展、会员服务及相关咨询服务。
苏州比斯曼展览工程有 限公司	苏州国际博览中心有限 公司	470	94.00%	典礼、展览策划布置；展览工程设计及展台搭建(设计资 质的凭资质经营)；销售展览材料、工艺品；展览设备租

公司名称	股东名称	股东认缴 额(万元)	持股比例	经营范围
	苏州国华展览有限公司	30	6.00%	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。
苏州科文演出有限公司	苏州文化艺术中心有限公司	500	100.00%	承接国内外演出经营、演出经纪(限分支机构经营)；中西餐制售；零售酒水、饮料、定型包装副食品；非学历艺术类专业培训，销售及租赁舞美道具、服饰服装、日用百货；展览展示服务。
苏州工业园区劳务服务有限公司	苏州工业园区人力资源开发有限公司	50	100.00%	劳务派遣、劳务中介、职业技术培训；家政服务；经营日用小百货。
苏州工业园区人才资讯科技有限公司	苏州工业园区人力资源开发有限公司	90	90.00%	许可经营项目：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。一般经营项目：企业管理咨询；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。
	苏州工业园区劳务服务有限公司	10	10.00%	
苏州工业园区高级人才咨询有限公司	苏州工业园区人力资源开发有限公司	9.50	95.00%	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。
	苏州工业园区劳务服务有限公司	0.50	5.00%	
苏州景风创业投资管理 有限公司	苏州工业园区银杏投资管理 有限公司	250	100.00%	受托管理创业投资企业，创业投资咨询，为创业企业提供创业管理服务。
苏州工业园区沙湖金融服务 有限公司	苏州创业投资集团有限公司	5000	100.00%	资产管理、金融数据服务、财务咨询、投资信息咨询，企业管理咨询、股权投资管理、会务服务。
国创元禾创业投资基金 (有限合伙)	苏州创业投资集团有限公司 (有限合伙人)	-	-	创业投资、股权投资、实业投资、投资管理及投资咨询。



公司名称	股东名称	股东认缴 额(万元)	持股比例	经营范围
	国开金融有限责任公司 (有限合伙人)	-	-	
	深圳市华为投资控股有 限公司(有限合伙人)	-	-	
	元禾股权投资基金管理 有限公司(普通合伙人)	-	-	
苏州创业投资集团有限 公司	苏州工业园区国有资产 控股发展有限公司	300000	100%	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。
中新苏州工业园区创业 投资有限公司	苏州创业投资集团有限 公司	173000	100%	高新技术企业的直接投资，相关产业的创业投资基金和 创业投资管理公司的发起与管理；企业收购、兼并、重 组、上市策划，企业管理咨询；国际经济技术交流及其 相关业务；主营业务以外的其他项目投资。
苏州华亿投资中心	中新苏州工业园区创业 投资有限公司	有限合伙人	有限合伙人	以全部自有资金进行股权投资；投资咨询、为投资企业 提供管理咨询
	苏州华亿基金管理有限 公司	管理合伙人	管理合伙人	

附件二：发行人重大合同的基本情况

一、新增的重大借款合同

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
2011年苏招银借字第 6621110314	发行人	招商银行 园区支行	2,000	2011.3.24-2012.3.24	信用	发行人	-	-
江信国际 2011 信托 110 第 03 号	发行人	江西国际 信托股份 有限公司	30,000	2011.4.13-2012.4.24	无	发行人	-	-
2011年苏机构-借字第 0001号	发行人	民生银行 苏州分行	10,000	2011.5.20-2012.7.10	信用	发行人	-	-
32010120110013243	发行人	农行园区 支行	3,000	2011.6.23-2013.3.15	信用	发行人	-	-
3250502011MR00003600	发行人	交行苏州 分行	2,000	2011.6.22-2017.11.17	信用	发行人	-	-
07501GK20110988	发行人	宁波银行 苏州分行	1,600	2011.6.23-2014.2.24	抵押	发行人	07501DY20110655	园区胜浦路东、强胜路北 34909号宗地的土地使用权 发行人建筑面积 82829.58 平 方米的在建工程
3250502011MR00002200	中新置地	交行苏州 分行	2,000	2011.4.27-2013.9.12	抵押	中新置地	3250502010AF000004400	苏工园国用(2008)第 01064 号 土地使用权
3250502011MR00000600	中新置地	交行苏州 分行	2,000	2011.2.22-2013.9.12	抵押	中新置地	3250502010AF000004400	苏工园国用(2008)第 01064 号 土地使用权

3250502010MR00007100	中新置地	交行苏州分行	3,000	-2013.9.12	抵押	中新置地	3250502010AF00004400	苏工园国用(2008)第 01064 号 土地使用权
3250502011MR00000800	中新置地	交行苏州分行	500	2011.4.7-2013.9.12	抵押	中新置地	3250502010AF00004400	苏工园国用(2008)第 01064 号 土地使用权
308100036003	中新公用	上海银行苏州分行	10,000	2011.2.15-2011.12.29	质押	中新公用	ZDB308100036	华园地产股权
308100036002	中新公用	上海银行苏州分行	5,000	2011.1.20-2011.12.29	质押	中新公用	ZDB308100036	华园地产股权
2011 苏银贷字第 YQ000459 号	市政工程	中信银行苏州分行	7,000	2011.5.31-2012.5.31	信用	市政工程	-	-
2011 苏银贷字第 YQ000405 号	市政工程	中信银行苏州分行	3,000	2011.3-2012.3.8	信用	市政工程	-	-
2011 苏银贷字第 YQ000395 号	市政工程	中信银行苏州分行	2,000	2011.2-2012.2.1	信用	市政工程	-	-
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	-	-
89042011280042	市政工程	浦发银行苏州分行	3,000	2011.3.18-2013.3.18	信用	市政工程	-	-
89042011280043	华园建设	浦发银行苏州分行	4,000	2011.3.18-2012.3.18	信用	华园建设	-	-
89042011280070	苏通市政	浦发银行苏州分行	1,000	2011.4.21-2012.4.21	信用	苏通市政	-	-
89042010280091	苏通市政	浦发银行苏州分行	1,000	2011.5.16-2012.5.16	信用	苏通市政	-	-

JK051811000021	中新苏通	江苏银行 南通开发 区支行	10,000	2010.12.24-2011.12.22	信用	中新苏通	-
----------------	------	---------------------	--------	-----------------------	----	------	---

二、新增的委托贷款合同详见本补充法律意见书第六部分“关联交易与同业竞争”所述。

三、发行人新增的 8,000 万元以上的重大工程合同

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	人才公寓土建总包工程	ZXRC-004	发行人	上海嘉实(集团)有限公司	2009.7	2009.8.12	2010.12.24	9,291.79
2	中新科技城311地块 土建总包工程	B2-412	发行人	上海星宇建筑工程有限公司	2010.11	2010.11.24	2012.11.23	13,817.69
3	汀兰家园二期土建总 包工程	TLJY2-011	发行人	南通光华建筑工程有限公司	2010.2	2010.3.1	2011.5.24	8,428.02
4	苏通科技产业园纬十 路路桥工程	CSSTD-2010-056	中新苏通	无锡市交通工程有限公司	2010.7	2010.5.10	2011.1.4	10,096.09
5	B22二期建安总承包 工程合同	GC B-22项目 11-005	华园恒升	苏州中正建设工程有限公司	2011.3.2	2011.3.5	2012.5.28	18,900.45
6	中新生态大厦土建工 程	B3-515	发行人	苏州二建建筑集团有限公司	2011.5.25	2011.5.25	2013.5.13	15,634.01

四、发行人新增的土地使用权出让合同

宗地	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
57468号地块	苏州工业园区国土房产局	发行人	2010.11.10	42,012万元	23,546.04	3205032010CR0099
57467号地块	苏州工业园区国土房产局	发行人	2010.11.10	22,988万元	12,883.74	3205032010CR0098
苏地2010-B-76号地块	苏州市国土资源局	中新置地	2011.1.21	35,000万元	48105.71	3205032011CR0012
20110205号地块	吴江市国土资源局	中新置地	2011.7.18	21019.46万元	40656.6	/

## 五、其他合同

根据中新公用、市政工程与苏州宿迁工业园区管理委员会(注:协议见证方为宿迁市人民政府)于2011年4月28日签订的《苏州宿迁工业园区基础设施开发BT项目合同》,中新公用、市政工程投资建设位于江苏省宿迁市苏州宿迁工业园区西北角、面积为1.85平方公里的基础设施,具体范围包括:项目征地拆迁补偿费及征地规费(但不包含征地拆迁安置工作)、市政工程(含水利工程)建设、路灯工程、绿化工程、电力工程及其他配套工程建设、工程保险及其他必须事项以及上述工作的管理。中新公用、市政工程承诺在2013年12月31日前建设完上述项目并移交给苏州宿迁工业园区管理委员会。中新公用、市政工程在合同签订之日起60日内投资设立项目公司,项目公司经营范围仅限于该项目的验资、建设、管理及与该项目相关事项。项目公司依法设立后为该项目的建设单位。项目投资收益为该项目建设总投资(回购基数)与30%的乘积,项目投资收益与回购基数同比例支付,涉及本项目投资收益的回购基数的计算中,银行贷款利率锁定6.93%。

附件三：发行人董事、监事、高级管理人员的兼职情况

姓名	在发行人任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与发行人的关联关系
杜建华	董事长	园区股份	副董事长、总裁	发行人控股股东
张雪倩	副董事长	新方财团	董事	发行人股东
		Ascendas Pte. Ltd.	董事会主席、总裁	无
		Ascendas Funds Management(S) Limited	董事会副主席	
		Ascendas Property Fund Trustee Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas Property Fund (India) Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas Investment Pte. Ltd.	董事会主席	
		Ascendas Land International Pte. Ltd.	董事会主席	
		Ascendas Land (Singapore) Pte. Ltd.	董事会主席	
		Ascendas Development Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas Frasers Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas (China) Pte. Ltd.	董事会主席	
		Ascendas Nanjing-Jiangning Investment Holding Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas China Trustee Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas China Commercial Trustee Pte. Ltd.	董事	
		Information Technology Park Ltd.	董事	
		Ascendas Suzhou Science & Technology Park Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas IT Park(Chennai) Limited	董事	
Ascendas Holding (Manila) Pte. Ltd.	董事会主席			

姓名	在发行人任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与发行人的关联关系
		Carmelray-JTCI Corporation	董事	
		Ascendas Philippines Properties Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas Vietnam Investments Pte. Ltd.	董事	
		Frasers Property (China) Limited	董事	
		Ascendas (Korea) Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas (Malaysia) Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas S.E. Asia Business Space Fund Trustee Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas Japan Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas Media Hub Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas Venture Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas-Citramas Pte. Ltd.	董事	
		Ascendas China Commercial Fund Management Limited	董事	
		Standards, Productivity and Innovation Board	董事会副主席	
		Jurong Health Services Pte. Ltd.	董事	
		Singapore Business Federation	理事会成员	
		Singapore Press Holding Limited	董事	
		IE Singapore's Network India Steering Committee	主席	
		苏通科技产业园	高级经济顾问	
		Institute of Real Estate Studies	管理委员会委员	
National University of Singapore ("NUS") Board of Trustees	审计与校园规划发展委员会委员	无		
赵志松	董事、总裁	中新苏通	董事长	发行人控股子公司

姓名	在发行人任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与发行人的关联关系
		中新宿迁	董事长	发行人控股子公司
		圆融集团	董事长	发行人参股公司
		新方财团	董事	发行人股东
林福山	董事	United Industrial Corporation Limited	董事	无
		Singapore Land Limited	董事	
		Keppel Corporation Ltd	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	
		Novena Square Development Ltd	董事	
		Novena Square Investment Ltd	董事	
		Ascendas Pte Ltd	董事	
		Singapore Institute of Directors	董事	
		Gallent Venture Limited	董事	
		Hsu Fu Chi International Limited	董事	
		Indofood Agri Resources Ltd	董事	
		Brendale Pte Ltd	董事	
		UIC Jin Travel(Tianjin)Co., Ltd	董事	
		UVD Pte Ltd	董事	无
		Singland Chengdu	董事	无



姓名	在发行人任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与发行人的关联关系
		Development Co Ltd		
		(新加坡)全国预防嗜赌理事会	成员	无
		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	董事	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	
		香港中华煤气有限公司	内地公用业务总监	无
		港华燃气有限公司	执行董事兼行政总裁	
		港华燃气投资有限公司	董事长、总经理	
		宜兴港华燃气有限公司	董事长	
		长春燃气控股有限公司	董事长	
		张家港港华燃气有限公司	副董事长	
		北京北燃港华燃气有限公司	副董事长	
		大连德泰港华燃气有限公司	副董事长	
黄维义	董事	佛山市燃气集团股份有限公司	副董事长	
		吉林省天然气有限公司	副董事长	
		佛山市顺德区港华燃气有限公司	副董事长	
		南京港华燃气有限公司	董事	
		常州港华燃气有限公司	董事	
		杭州港华燃气有限公司	董事	
		武汉市天然气有限公司	董事	
		吉林港华燃气有限公司	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	
		吴江华衍水务有限公司	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	董事	

姓名	在发行人任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与发行人的关联关系
		司		
		港华科技(武汉)有限公司	董事	
		中新环技	副董事长	中新公用控股子公司
		成都城市燃气有限责任公司	董事	无
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
		中新教服	副董事长	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
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
		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	
		中信银行股份有限公司	独立董事	
		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	
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)	
沈坤荣	独立董事	苏宁电器股份有限公司	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	

姓名	在发行人任职情况	兼职单位	职务	兼职单位与发行人的关联关系
		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	苏州创业投资集团有限公司	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		
		苏州工业园区银杏投资管理公司	董事长、总经理		
		苏州工业园区国创创业投资公司	董事长		
		苏州元风创业投资有限公司	董事长		
		苏州工业园区阳澄湖半岛开发有限公司(由苏州工业园区海外投资有限公司更名)	董事		
		神州数码信息技术服务有限公司	董事		
		华亿创业投资管理(苏州)有限公司	董事长		
		苏州工业园区富民创业基金有限公司	董事长		
		元禾股权投资基金管理公司	董事长、总经理		
		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		
		苏州工业园区生物产业发展有限公司	董事		无
		苏州工业园区沙湖金融服务有限公司	执行董事、总经理		无
		国创元禾创业投资基金	执行事务合伙人		无
郑维强	股东监事	新方财团	董事	发行人股东	

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 Tai Holdings Limited	董事	无
		Wing Tai Clothing Pte Ltd	董事	
		Wing Tai Retail Pte Ltd	董事	
		Wing Tai Land Pte Ltd	董事	
		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)	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	董事	
		Union Charm Development Limited	董事	
		Avondale Properties Limited	董事	
		Foremost Investment Pte Ltd	董事	
		Wing Sun Development Private Limited	董事	
		Winlyn Investment Pte Ltd	董事	
		Singbridge International Singapore Pte. Ltd.	董事	
		Neptune Orient Lines Ltd	董事	
		APL Logistics Ltd	董事	
		Winright Investment Pte Ltd	董事	
		Winbest Investment Pte Ltd	董事	
		Kidney Dialysis Foundation Limited	董事	
冯所刚	股东监事	CPG Holdings Pte Ltd	董事	无
		CPG Hubin Suzhou Pte Ltd	董事	
		CPG Corporation Pte Ltd	董事	
		CPG Consultants Pte Ltd	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
		CPG Facilities Management Pte Ltd	董事	
		PM Link Pte Ltd	董事	
		Indeco Consortium Pte Ltd	董事	
		CPG Laboratories Pte Ltd	董事	
		CPG Investments Pte Ltd	董事	
		TSG Architects Pte Ltd	董事	
		CPGreen Pte Ltd	董事	
		Peridian Aisa Pte Ltd	董事	
		CA Facilities Pte Ltd	董事	
		Duffill Watts Pte Ltd	董事	
		Downer EDI Group Insurance Pte Ltd	董事	
		CPG Advisory (Shanghai)Co.,Ltd	董事	
		CPG Environmental Engineering Co.,Ltd	董事	
		Suzhou PM Link Co.,Ltd	董事	
		CPG Vietnam Co.,Ltd	董事	
纪向群	股东监事	苏州高新	董事长	发行人股东
		苏州高新区经济发展集团总公司	副董事长、总经理、党委副书记	无
		苏州西部生态城发展有限公司	总经理	
王广伟	监事	中新宿迁	董事	发行人控股子公司
		中新苏通	董事	发行人控股子公司
		圆融集团	监事	发行人参股公司
彭彬	职工监事	中新苏通	董事、总裁	发行人控股子公司
		发行人南通分公司	总经理	发行人南通分公司

### 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
----	----------	------	----	--------------

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		
吴天仁	副总裁	中新公用	监事会主席	发行人控股子公司
		中新置地	监事会主席	发行人控股子公司
		中新教服	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
		苏州工业园区 玮希外国语学校	理事长	无
		长沙玮希国际学校	理事长	
		南昌国际学校	理事长	
		湖左岸国际幼儿园	理事长	发行人举办的单位
		中新苏通	董事	发行人控股子公司
叶晓敏	副总裁	中新苏通	董事	发行人控股子公司
		中新教服	监事会主席	发行人控股子公司
		国际学校	董事	发行人举办的单位
唐筱卫	董事会秘书	中新置地	董事	发行人控股子公司
		太平洋商业	监事	和顺商业参股公司
		中新公用	董事	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
		文化中心	董事	无
		苏州科文演出有限公司	董事	无

## 广东晟典律师事务所

### 关于

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司  
首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的

补充法律意见书（七）

二零一七年九月



全国优秀律师事务所

地址：深圳市福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 座 17 楼

电话：86-755-83663333 传真：86-755-82075055

网址：<http://www.shengdian.com.cn>

## 目 录

释 义.....	2
一、本次发行上市的批准和授权.....	7
二、本次发行上市的实质条件.....	8
三、发起人、股东及实际控制人.....	15
四、发行人的股本及演变.....	21
五、发行人的业务.....	22
六、关联交易和同业竞争.....	25
七、发行人的主要财产.....	58
八、发行人的重大债权债务.....	63
九、发行人的重大资产变化及收购兼并.....	69
十、发行人章程的制定与修改.....	73
十一、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作.....	73
十二、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化.....	74
十三、发行人的税务.....	75
十四、发行人的环境保护、产品质量、技术等标准.....	77
十五、发行人募集资金的运用.....	78
十六、发行人的业务发展目标.....	80
十七、诉讼、仲裁和行政处罚.....	80
十八、招股说明书法律风险的评价.....	81
十九、结论意见.....	82
附件一：发行人实际控制人控制的其他企业.....	84
附件二：发行人及其控股子公司拥有的房产.....	92
附件三：发行人及其控股子公司拥有的土地使用权.....	101
附件四：发行人及其控股子公司持有的注册商标.....	113
附件五：发行人及其控股子公司重大合同的基本情况.....	134
附件六：发行人股东大会、董事会、监事会会议召开情况.....	157
附件七：发行人董事、监事、高级管理人员的兼职情况及对外投资情况.....	170



## 释 义

在本补充法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

发行人	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司，原名中新苏州工业园区开发股份有限公司
中新有限	指	中新苏州工业园区开发有限公司，系发行人的前身
本次发行上市	指	发行人首次公开发行人民币普通股（A股）并上市
本所	指	广东晟典律师事务所
本所律师	指	受本所指派参与发行人本次发行上市的律师
《证券法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	由中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于2005年10月27日修订通过并自2006年1月1日起施行的《中华人民共和国公司法》
《首发管理办法》	指	由中国证监会发布、并自2006年5月18日起施行的《首次公开发行股票并上市管理办法》
《第12号编报规则》	指	由中国证监会发布、并自2001年3月1日起施行的《公开发行证券公司信息披露的编报规则第12号—公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
《公司章程》	指	发行人截至2013年3月29日适用的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	发行人截至2013年3月29日有效并拟定于本次发行上市后适用的《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司章程（草案）》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
园区管委会	指	苏州工业园区管理委员会
园区工商局	指	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
报告期、最近三年	指	自2010年1月1日起至2012年12月31日止
补充核查期间	指	自2011年9月5日起至2013年3月29日止

安永华明	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
《法律意见书》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的法律意见书》
《律师工作报告》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的律师工作报告》
《补充法律意见书（一）》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（一）》
《补充法律意见书（二）》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（二）》
《补充法律意见书（三）》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（三）》
《补充法律意见书（四）》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（四）》
《补充法律意见书（五）》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（五）》
《补充法律意见书（六）》	指	本所出具的《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（六）》
《招股说明书（申报稿）》	指	发行人于2013年3月29日编制的《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）》
《审计报告》	指	安永华明出具的安永华明（2013）审字第60468799_B01号《审计报告》
《内部控制审核报告》	指	安永华明出具的安永华明（2013）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》

园区国控（国资办）	指	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)，系发行人的实际控制人
园区国控	指	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司
园区国资办	指	苏州工业园区国有资产监督管理办公室
园区股份	指	苏州工业园区股份有限公司，系发行人的发起人及控股股东
新方财团	指	<b>SINGAPORE-SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD</b> ，其中文译名为“新加坡-苏州园区开发财团”，系发行人的发起人股东
港华投资	指	港华投资有限公司，系发行人的发起人股东
新工集团	指	<b>CPG CORPORATION PTE LTD</b> ，其中文译名为“新工集团私人有限公司”，系发行人的发起人股东
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司，系发行人的发起人股东
中新教服	指	中新苏州工业园区国际教育服务有限公司，系发行人的控股子公司
中新置地	指	中新苏州工业园区置地有限公司，系发行人的控股子公司
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，系发行人的控股子公司
中新宿迁	指	中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司，系发行人的全资子公司
中新苏滁	指	中新苏滁（滁州）开发有限公司，系发行人的控股子公司
中新苏通	指	中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司，系发行人的控股子公司
圆融集团	指	苏州圆融发展集团有限公司，系发行人的参股子公司
华能发电	指	华能（苏州工业园区）发电有限责任公司，系发行人的参股子公司
华能太仓	指	华能太仓发电有限责任公司，系发行人的参股子公司
市政物业	指	中新苏州工业园区市政物业管理有限公司，系发行人的参股子公司
天然气管网	指	苏州天然气管网有限公司，系发行人的参股子公司

和顺商业	指	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司,原名苏州中新和顺商业投资有限公司,系中新置地的全资子公司
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,系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,系中新置地的全资子公司
张家港置地	指	张家港中新置地置业有限公司,系中新置地的控股子公司
和乔物业	指	中新苏州和乔物业服务有限公司,原名苏州和乔物业服务服务有限公司,系中新置地的控股子公司
和信房产	指	苏州和信房地产开发有限公司,系中新置地的参股子公司
新工项目	指	苏州新工项目管理有限公司,系中新置地的参股子公司
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,原名苏州工业园区市政公用工程建设有限公司,系中新公用的全资子公司
苏宿市政	指	江苏苏宿中新市政工程有限公司,系中新公用的全资子公司
华园地产	指	中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司,原名苏州工业园区华园房地产开发有限公司,系中新公用的控股子公司
中新能源	指	中新苏州工业园区远大能源服务有限公司,原名中新苏州工业园区热电能源服务有限公司,系中新公用的控股子公司
东吴热电	指	苏州东吴热电有限公司,系中新公用的控股子公司
中新环技	指	中新苏州工业园区环保技术有限公司,系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,系中新公用的控股子公司
清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司,系中新公用的合营企业
港华燃气	指	苏州港华燃气有限公司,系中新公用的参股子公司

清城环境	指	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司,系中新公用的参股子公司
蓝天热电	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司,系中新公用的参股子公司
苏通市政	指	江苏中新苏通市政工程有限公司,系市政工程的控股子公司
苏通混凝土	指	江苏中新苏通商品混凝土有限公司,系市政工程的参股子公司
华园东方	指	苏州工业园区华园东方置业有限公司,系华园地产的控股子公司
华园恒升	指	苏州工业园区华园恒升置业有限公司,系华园地产的控股子公司
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,系华园地产的控股子公司
东吴热能	指	苏州东吴热能销售有限公司,系东吴热电的全资子公司
华园建设	指	苏州工业园区华园建设发展有限公司,系中新公用的控股子公司,于2011年11月29日注销
国际学校	指	苏州新加坡国际学校,系一家由发行人举办的学校
国际幼儿园	指	湖左岸国际幼儿园,系一家由中新置地举办的学校
康乐斯顿	指	苏州工业园区康乐斯顿外国语学校,系一家由中新教服举办的学校
张家港学校	指	张家港新加坡外国语学校,系一家由中新教服举办的学校
园区测绘	指	苏州工业园区测绘地理信息有限公司,原苏州工业园区测绘有限责任公司
物流中心	指	苏州物流中心有限公司
吴江水务	指	吴江华衍水务有限公司
元	指	除特别注明,指人民币元

**广东晟典律师事务所**  
**关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司**  
**首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的**  
**补充法律意见书（七）**

致：中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

本所作为发行人本次发行上市的专项法律顾问，已根据《证券法》、《公司法》、《首发管理办法》、《第 12 号编报规则》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，就发行人本次发行上市事宜出具了《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》、《补充法律意见书（四）》、《补充法律意见书（五）》、《补充法律意见书（六）》和《律师工作报告》。

根据安永华明对发行人最近三年财务报表的审计情况，以及 2011 年 9 月 5 日至 2013 年 3 月 29 日期间发行人与本次发行上市有关事宜的变化情况，本所律师特出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书是对《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》、《补充法律意见书（四）》、《补充法律意见书（五）》、《补充法律意见书（六）》和《律师工作报告》相应内容的补充和更新，并与其共同构成本所关于发行人本次发行上市的完整法律意见，本所律师在《法律意见书》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。

基于以上所述，本所律师根据《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本次发行上市事宜出具本补充法律意见书如下：

## 一、本次发行上市的批准和授权

### （一）已取得的批准和授权

经本所律师核查，发行人 2008 年 8 月 10 日召开的 2008 年第三次临时股东

大会作出关于本次发行上市的相关决议，并授权董事会全权办理与本次发行上市有关的事宜，前述决议的有效期限及授权期限为自该次股东大会审议通过之日起一年。经发行人 2009 年第二次临时股东大会、2010 年第一次临时股东大会、2011 年第三次临时股东大会、2012 年第二次临时股东大会审议批准，本次发行上市的决议的有效期限及股东大会授权董事会全权办理本次发行上市的授权期限已延长至 2013 年 8 月 8 日。截至 2013 年 3 月 29 日，发行人本次发行上市的决议仍在有效期内。

## （二）尚需取得的批准和授权

依据《证券法》、《首发管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的规定，发行人本次公开发行股票的申请尚需取得中国证监会的核准，发行人所公开发行的股票的上市交易尚需取得拟上市证券交易所的核准。

## 二、本次发行上市的实质条件

经本所律师核查，截至 2013 年 3 月 29 日，发行人本次发行上市符合《证券法》、《首发管理办法》规定的以下实质条件：

### （一）符合《证券法》规定的相关条件

1、经本所律师核查，发行人具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十三条第一款第（一）项的规定。

2、依据《审计报告》，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好，符合《证券法》第十三条第一款第（二）项的规定。

3、依据《审计报告》、相关政府主管部门出具的证明文件并经发行人的确认，发行人报告期内财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为，符合《证券法》第十三条第一款第（三）项、第五十条第一款第（四）项的规定。

4、经本所律师核查，发行人本次发行前的股本总额为 13.49 亿元，符合《证券法》第五十条第一款第（二）项的规定。

5、经本所律师核查，发行人本次发行前的股份总数为 13.49 亿股，发行人本次拟公开发行股票的数量为不超过 4.5 亿股且占本次发行后发行人股份总数的比例不低于 10%，符合《证券法》第五十条第一款第（三）项的规定。

## （二）符合《首发管理办法》规定的相关条件

### 1、主体资格

（1）经本所律师核查，发行人是一家依法设立且有效存续的股份有限公司，符合《首发管理办法》第八条的规定。

发行人目前的基本情况如下：

企业名称	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司
公司类型	股份有限公司（中外合资，未上市）
注册号	320594400000045
住所	苏州工业园区旺墩路 158 号置业商务广场 19 楼
法定代表人	杜建华
经营范围	许可经营范围：房地产开发与经营（在苏州工业园区内）。 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。
注册资本	134,900 万元
实收资本	134,900 万元
成立日期	1994 年 8 月 13 日
营业期限	自 1994 年 8 月 13 日起至永久
登记机关	江苏省工商行政管理局
工商年检情况	已通过 2011 年度年检

（2）经本所律师核查，发行人是中新有限按原账面净资产值折股变更设立的股份有限公司，其持续经营时间从中新有限成立之日起计算在 3 年以上，符合《首发管理办法》第九条的规定。



(3) 经本所律师核查，发行人的注册资本已足额缴纳，发起人股东用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十条的规定。

(4) 经本所律师核查，发行人的生产经营符合法律、行政法规和《公司章程》的规定，符合国家产业政策，符合《首发管理办法》第十一条的规定。

(5) 经本所律师核查，发行人报告期内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更，符合《首发管理办法》第十二条的规定。

(6) 经本所律师核查，发行人的股权清晰，控股股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十三条的规定。

## 2、独立性

(1) 经本所律师核查，发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，符合《首发管理办法》第十四条的规定。

(2) 经本所律师核查，发行人具备与经营有关的业务体系及相关资产，符合《首发管理办法》第十五条的规定。

(3) 经本所律师核查，发行人的总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职，符合《首发管理办法》第十六条的规定。

(4) 依据《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人已建立独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对下属分支机构、子公司的财务管理制度；发行人未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户，符合《首发管理办法》第十七条的规定。

(5) 经本所律师核查，发行人已建立健全内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的

情形，符合《首发管理办法》第十八条的规定。

(6) 发行人的控股股东为园区股份，经本所律师核查，发行人业务独立于控股股东及其控制的其他企业，与控股股东及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易，符合《首发管理办法》第十九条的规定。

(7) 依据发行人的确认并经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在严重缺陷，符合《首发管理办法》第二十条的规定。

### 3、规范运行

(1) 经本所律师核查，发行人已经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，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发管理办法》第二十一条的规定。

(2) 依据发行人董事、监事和高级管理人员的确认，其已了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，符合《首发管理办法》第二十二条的规定。

(3) 经本所律师核查，发行人现任董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十三条的规定：

① 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

② 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③ 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

(4) 依据《内部控制审核报告》，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、运营的效率 and 效果，符合《首发管理办法》第二十四条的规定。

(5) 依据相关政府主管部门出具的证明文件、发行人的确认并经本所律师核查，发行人不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十五条的规定：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券，或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态的情形；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重的情形；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准，或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作，或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章的情形；

④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 经本所律师核查，发行人《公司章程》及《公司章程（草案）》已明确规定对外担保的审批权限和审议程序；依据《审计报告》并经本所律师核查，发行人现时不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发管理办法》第二十六条的规定。

(7) 依据《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发管理办法》第二十七条的规定。

#### 4、财务与会计

(1) 依据《审计报告》及发行人的确认，发行人资产质量良好、资产负债结构合理、盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发管理办法》第二十八条的规定。

(2) 依据《内部控制审核报告》，发行人的内部控制所有重大方面是有效的，并已由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告，符合《首发管理办法》第二十九条的规定。

(3) 依据《审计报告》、《内部控制审核报告》，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由注册会计师出具了无保留意见的审计报告，符合《首发管理办法》第三十条的规定。

(4) 依据《审计报告》及发行人的确认，发行人编制财务报表是以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更，符合《首发管理办法》第三十一条的规定。

(5) 依据《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按照重要性原则恰当披露关联交易；发行人关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情况，符合《首发管理办法》第三十二条的规定。

(6) 依据《审计报告》，发行人符合《首发管理办法》第三十三条规定的下列条件：

① 以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据，发行人最近三个会计年度净利润为正数且累计超过 3,000 万元；

② 发行人最近三个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过 5,000 万元，最近三个会计年度营业收入累计超过 3 亿元；

③ 发行人本次发行前股本总额不少于 3,000 万元；

④ 截至 2012 年 12 月 31 日，发行人无形资产（扣除土地使用权等）占净资产的比例不高于 20%；

⑤ 截至 2012 年 12 月 31 日，发行人不存在未弥补的亏损。

(7) 依据发行人提供的资料、《审计报告》并经本所律师核查，报告期内发行人依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《首发管理办法》第三十四条的规定。

(8) 依据《审计报告》，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《首发管理办法》第三十五条的规定。

(9) 依据发行人、本次发行上市的相关中介机构的确认，发行人本次发行上市的申报文件中不存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；不存在滥用会计政策或者会计估计；不存在操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证等情形，符合《首发管理办法》第三十六条的规定。

(10) 依据《审计报告》、发行人的确认，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形，符合《首发管理办法》第三十七条的规定：

① 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

② 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

③ 发行人最近一个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

④ 发行人最近一个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

⑤ 发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

⑥ 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

## 5、募集资金运用

(1) 依据发行人的确认，发行人募集资金有明确的使用方向，且全部用于主营业务，符合《首发管理办法》第三十八条的规定。

(2) 依据发行人的确认，发行人募集资金数额和募集资金用途与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，符合《首发管理办法》第三十九条的规定。

(3) 发行人本次募集资金拟投资项目符合国家产业政策，发行人已就拟投资项目履行了必要的法律程序，并取得有权政府主管部门的批准、核准、备案，发行人募集资金拟投资项目符合环境保护、土地管理等方面的法律、法规和规章的规定，符合《首发管理办法》第四十条的规定。

(4) 依据发行人第一届董事会第三次会议和发行人2008年第三次临时股东大会审议通过的《公司首次公开发行股票募集资金投向可行性研究报告》，发行人本次募集资金的运用符合《首发管理办法》第四十一条的规定。

(5) 经本所律师核查，发行人本次募集资金的运用不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响，符合《首发管理办法》第四十二条的规定。

(6) 经本所律师核查，发行人已根据有关法律、法规和规范性文件的规定制定了《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司募集资金管理办法》，建立了募集资金专项存储制度，发行人的募集资金将存放于董事会决定的专项账户，符合《首发管理办法》第四十三条的规定。

### 三、发起人、股东及实际控制人

#### (一) 发起人、股东

发行人的发起人为园区股份、新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团，自发行人变更设立为股份有限公司之日起至今，发行人的发起人未发生变化，该等发起人现时的基本情况如下：

##### 1、园区股份

园区股份持有发行人 701,480,000 股股份，占发行人本次发行上市前股份总数的 52%，为发行人的控股股东，其基本情况如下：

企业名称	苏州工业园区股份有限公司
公司类型	股份有限公司
注册号	320000000008752
住所	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 16 楼
法定代表人	杜建华
注册资本	13,000 万美元
实收资本	13,000 万美元
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：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他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。
成立日期	1996 年 4 月 19 日
营业期限	自 1996 年 4 月 19 日起至永久
登记机关	江苏省工商行政管理局
工商年检情况	已通过 2011 年度年检

依据园区股份的确认，园区股份目前的股权结构如下：

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

序号	股东名称	出资金额（美元）	持股比例（%）
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>

根据上述核查情况，本所律师认为，园区股份为一家有效存续的股份有限公司，具备担任发起人的资格。

## 2、新方财团

新方财团持有发行人 377,720,000 股股份，占发行人本次发行上市前股份总数的 28%，依据新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”出具的法律意见，新方财团是一家于 1993 年 9 月 16 日根据《新加坡公司法》第 50 篇登记成立并有效存续的私人有限责任公司，注册编号为 199306068R，注册地址为 61 Science Park Road, #04-01, The Galen, Singapore 117525。

依据新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”出具的法律意见，新方财团的股权结构如下：

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 Development 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	EDB Investments Pte Ltd	147.61	4.1667



序号	股东名称	出资金额（万美元）	持股比例（%）
11	SLF International Pte Ltd	147.61	4.1667
12	Hong Lim Investments Pte Ltd	147.61	4.1667
13	Hua Ye Holdings Pte Ltd	147.61	4.1667
14	Lum Chang (Suzhou) Investments Pte Ltd	147.61	4.1667
15	GE Capital Services Pte Ltd	147.61	4.1667
16	Somerset Suzhou Investment Pte Ltd	147.61	4.1667
17	CDL-Suzhou Investment Pte Ltd	147.61	4.1667
18	NTUC Co-operatives Suzhou Investments Pte Ltd	147.61	4.1667
19	Sum Cheong (China) Pte Ltd	147.61	4.1667
20	KMP China Investments Pte Ltd	147.61	4.1667
21	MI-MI Investment Singapore Pte Ltd	147.61	4.1667
22	Abingdon 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>

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。

### 3、港华投资

港华投资持有发行人 134,900,000 股股份，占发行人本次发行上市前股份总数的 10%，其基本情况如下：

企业名称	港华投资有限公司
公司类型	有限责任公司（外国法人独资）
注册号	440301503344034
住所	深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 11 楼 01-10 单元及 13-19 单元
法定代表人	陈永坚
注册资本	7,500 万美元
实收资本	7,500 万美元
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

	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、协助所投资企业寻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）在中国境内设立研发中心或部门，从事新产品及高新技术的研究开发，转让其研究开发成果，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）。
成立日期	2002年3月26日
营业期限	自2002年3月26日起至2052年3月26日止
登记机关	深圳市市场监督管理局
工商年检情况	已通过2011年度年检

依据港华投资的工商登记资料，港华投资的股东为 Asia Gas and Power Company Limited。根据上述核查情况，本所律师认为，港华投资为一家有效存续的有限责任公司，具备担任发起人的资格。

#### 4、苏州高新

苏州高新持有发行人 67,450,000 股股份，占发行人本次发行上市前股份总数的 5%，其基本情况如下：

企业名称	苏州新区高新技术产业股份有限公司
公司类型	股份有限公司（上市）
注册号	320000000009807
住所	苏州市新区运河路 8 号
法定代表人	纪向群

注册资本	105,788.16 万元
实收资本	105,788.16 万元
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：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。
成立日期	1994 年 6 月 28 日
营业期限	自 1994 年 6 月 28 日起至永久
登记机关	江苏省工商行政管理局
工商年检情况	已通过 2011 年度年检

依据苏州高新 2012 年度报告，苏州高新截至 2012 年 12 月 31 日止的前十大股东如下：

序号	股东名称	持股数额（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	中国农业银行-中海分红增利混合型开放式证券投资基金	7,806,472	0.74
4	苏州市苏州新区乐星工商实业公司	6,160,537	0.58
5	苏州创元投资发展（集团）有限公司	5,255,686	0.5
6	中国工商银行-博时精选股票证券投资基金	5,222,069	0.49
7	江苏省苏高新风险投资股份有限公司	4,320,000	0.41
8	谢仁国	3,152,530	0.30
9	李锡光	2,357,300	0.22
10	黄学明	2,238,354	0.21
	<b>合计</b>	<b>487,067,965</b>	<b>46.04</b>

根据上述核查情况，本所律师认为，苏州高新为一家有效存续的股份有限公司，具备担任发起人的资格。

## 5、新工集团

新工集团持有发行人 67,450,000 股股份，占发行人本次发行上市前股份总数的 5%，依据新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”出具的法律意见，新工集团是一家于 1998 年 12 月 28 日根据《新加坡公司法》第 50 篇登

记成立并有效存续的私人有限责任公司，注册编号为 199806366R，注册地址为 238B Thomson Road, #18-00, Tower B Novena Square, Singapore 307685；新工集团原为 CPG Holdings Pte Ltd 的全资子公司，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。依据新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”出具的法律意见，新工集团对发行人的投资符合新加坡法律及新工集团章程，据此，本所律师认为，新工集团具备担任发起人的资格。

## （二）实际控制人

发行人的实际控制人为园区国控（国资办），园区国控（国资办）以园区国控名义行使对发行人的控制权，园区国控的基本情况如下：

企业名称	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司
公司类型	有限责任公司（国有独资）
注册号	320594000000909
住所	苏州工业园区现代大道 999 号现代大厦 10 楼
法定代表人	沈磊
注册资本	32 亿元
实收资本	32 亿元
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：经园区国资办授权的国有资产经营业务。
成立日期	1994 年 1 月 25 日
营业期限	自 1994 年 1 月 25 日起至 2044 年 1 月 24 日止
登记机关	江苏省苏州工业园区工商行政管理局
工商年检情况	已通过 2011 年度年检

经本所律师核查，报告期内发行人的实际控制人未发生变化。

## 四、发行人的股本及演变

发行人由有限责任公司变更设立为股份有限公司时的股本及股权结构详见下表。经本所律师核查，自变更设立为股份有限公司之日起至 2013 年 3 月 29 日，发行人的股本及股权结构未发生变化，各股东目前所持股份不存在质押、司法冻结或权属纠纷。

序号	股东名称	持股数（万股）	股权比例（%）	股份性质
1	园区股份	70,148	52	国有股
2	新方财团	37,772	28	外资股
3	港华投资	13,490	10	外资股
4	苏州高新	6,745	5	社会法人股
5	新工集团	6,745	5	外资股
合计		<b>134,900</b>	<b>100</b>	/

## 五、发行人的业务

### （一）发行人的主营业务

1、发行人的主营业务为土地一级开发、房地产开发经营、市政公用事业及多元化服务。经本所律师核查，报告期内发行人的主营业务未发生变更。

2、依据《审计报告》，报告期内发行人的主营业务收入及其他业务收入情况如下：

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	5,549,482,062.76	4,049,385,619.50	4,520,557,084.38
其中：主营业务收入	5,520,040,471.94	4,046,703,591.19	4,434,965,930.15
其中：其他业务收入	29,441,590.82	2,682,028.31	85,591,154.23
主营业务收入占营业收入比例	99.47%	99.93%	98.11%

根据上表所述情况，本所律师认为，发行人的主营业务突出。

3、经本所律师核查发行人《公司章程》，发行人持有的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》、《企业法人营业执照》，以及发行人及其控股子公司从事相关业务所取得的资格、证照等资料，发行人不存在持续经营的法律障碍。

### （二）发行人取得的业务资格或许可

经本所律师核查，截至 2013 年 3 月 29 日，发行人及其控股子公司取得的主

要业务资格或许可情况如下：

序号	企业名称	业务资质或许可
1	发行人	江苏省住房和城乡建设厅于 2012 年 7 月 20 日核发的编号为“苏州 KF04113”号《房地产开发企业资质证书》，获准按二级标准从事房地产开发业务，证书的有效有效期至 2015 年 7 月 6 日。
2	中新置地	住房和城乡建设部于 2012 年 12 月 28 日核发的编号为“建开企 [2006]586 号”《房地产开发企业资质证书》，获准按一级标准从事房地产开发业务，证书有效期至 2015 年 9 月 15 日。
3	和顺商业	江苏省住房和城乡建设厅于 2012 年 9 月 6 日核发的编号为“苏州 KF06531”号《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按三级标准从事房地产开发经营业务，有效期至 2013 年 8 月 3 日。
4	张家港置地	江苏省住房和城乡建设厅于 2010 年 12 月 3 日核发的编号为“苏州 KF04970”号《房地产开发企业资质证书》，获准按二级标准从事房地产开发经营业务，证书有效期至 2013 年 11 月 20 日。
5	和乔物业	住房和城乡建设部于 2010 年 3 月 3 日核发的“（建）106124”号《物业管理企业资质证书》，资质等级为一级。
6	市政工程	江苏省住房和城乡建设厅于 2010 年 7 月 21 日核发的编号为“A2104032500001-4/3 号”《建筑业企业资质证书》，资质等级为“市政公用工程总承包二级”，承包工程范围“市政公用工程施工总承包二级、水利水电工程施工总承包三级”，有效期至 2013 年 9 月 30 日。
		江苏省质量技术监督局于 2011 年 8 月 8 日核发的编号为“TS3832261-2015”《特种设备安装改造维修许可证》，获准从事压力管道的安装。
7	华园地产	江苏省建设厅核发的编号为“苏州 KF03522”号的《房地产开发企业资质证书》，获准按二级标准从事房地产开发经营业务，证书有效期至 2013 年 5 月 30 日。
8	苏通市政	南通市住房和城乡建设局于 2011 年 4 月 28 日核发的编号为“A3104032069903”号《建筑业企业资质证书》，资质等级为“市政公用工程施工总承包三级”，承包工程范围为“市政公用工程施工总承包三级”，证书有效期为 5 年。
9	华园东方	江苏省住房和城乡建设厅于 2012 年 6 月 11 日核发的编号为“苏州 KF07390”号《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按三级标准从事房地产开发经营业务，有效期至 2013 年 5 月 4 日。

10	华园恒升	江苏省住房和城乡建设厅于 2013 年 1 月 18 日核发的编号为“苏州 KF08276”号《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按二级标准从事房地产开发经营业务，有效期至 2014 年 1 月 7 日。
11	滨江地产	江苏省住房和城乡建设厅于 2012 年 8 月 24 日核发的编号为“南通 KF10971”号《房地产开发企业暂定资质证书》，获准按二级标准从事房地产开发经营业务，有效期至 2013 年 8 月 23 日。
12	国际幼儿园	苏州工业园区教育局于 2010 年 3 月核发的编号为“教民 132050160000071”号《民办学校办学许可证》，学校类型为幼儿园，办学内容为学前教育，证书有效期 3 年。

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人及其控股子公司已取得与其主营业务相关的资格或许可。

### （三）发行人下属分支机构的基本情况

截至 2013 年 3 月 29 日，发行人在境内设立的分公司为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司南通分公司，南通分公司于 2009 年 7 月 27 日设立，营业执照注册号为 320600500008627，营业场所为江苏省南通经济技术开发区星湖大道 1088 号综合楼，负责人为彭彬，经营范围为“许可经营项目：无；一般经营项目：在本公司的经营范围内联系业务”。南通分公司已通过 2011 年度年检，目前有效存续。

发行人在境外设立的分公司为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司新加坡分公司，新加坡分公司基本情况详见本补充法律意见书“五、发行人的业务”之“（四）发行人在中国大陆以外的经营情况”所述。

### （四）发行人在中国大陆以外经营的情况

发行人经对外经济贸易合作部“[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》的批准，在新加坡设立了分公司。根据新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”出具的法律意见书，发行人新加坡分公司于 1995 年 12 月 15 日根据新加坡法律在新加坡登记为外国公司的分公司，公司注册号为 S95FC5076C（原为 F05076R），注册地址为 45 Maxwell Road, The URA Centre, #08-01, Singapore 069118，经营范围是为发行人提供招商和技术支持服务，目前有效存续。同时，上述法律意见书确认发

行人新加坡分公司自登记成为外国公司的分公司以来没有受到新加坡政府或政府机关的处罚。

根据上述核查情况，发行人设立新加坡分公司已取得有权政府主管部门的批准，发行人新加坡分公司的经营合法、合规、真实、有效。

### **（五）发行人不存在持续经营的法律障碍**

经核查发行人持有的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》、《企业法人营业执照》、《组织机构代码证》、《税务登记证》、《公司章程》，截至 2013 年 3 月 29 日，发行人未出现《公司法》或发行人《公司章程》规定的需要解散和清算的情形，其与主营业务有关的主要资产均处于适用状况，发行人的主营业务开展状况正常。据此，本所律师认为，发行人不存在持续经营的法律障碍。

## **六、关联交易和同业竞争**

### **（一）关联方**

依据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》及《上海证券交易所股票上市规则（2012 年修订）》的规定，发行人的关联方如下：

#### **1、控股股东及持有发行人 5% 以上股份的其他股东**

园区股份持有发行人 701,480,000 股股份，占发行人本次发行上市前股份总数的 52%，为发行人的控股股东；持有发行人 5% 以上股份的其他股东为新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团。前述股东目前的基本情况详见本补充法律意见书“三、发起人、股东及实际控制人”。

#### **2、控股股东控制的其他企业**

依据园区股份提供的资料，除发行人和发行人的控股子公司之外，园区股份目前未控制其他企业。

园区股份在报告期内原控制的苏州电视网络股份有限公司已办理完毕注销手续，于 2011 年 9 月 26 日取得江苏省工商行政管理局出具的“（00000314）公



司注销[2011]第 09190001 号”《公司准予注销登记通知书》。

### 3、实际控制人及其控制的其他企业

发行人的实际控制人为园区国控（国资办），园区国控（国资办）目前的基本情况详见本补充法律意见书“三、发起人、股东及实际控制人”，实际控制人控制的其他企业如下，该等企业的基本情况见本补充法律意见书附件一“发行人实际控制人控制的其他企业”：

序号	企业名称/单位名称	持股比例/举办人
1	苏州工业园区测绘地理信息有限公司（注 1）	园区国控持股 100%
2	苏州纳米科技发展有限公司（以下简称“纳米科技”）	园区国控持股 100%
3	苏州工业园区人力资源开发有限公司（以下简称“人力资源”）	园区国控持股 100%
4	苏州工业园区城市照明管理有限公司	园区国控持股 100%
5	苏州工业园区疾病预防控制中心	园区国控持股 100%
6	苏州工业园区机关事务管理中心	园区国控持股 100%
7	苏州文化博览中心有限公司（以下简称“博览中心”）（注 2）	园区国控持股 94.96%
8	中新苏州工业园区市政物业管理有限公司	园区国控持股 90%
9	苏州工业园区公共交通有限公司	园区国控持股 88%
10	苏州物流中心有限公司	园区国控持股 82.25%
11	苏州工业园区征地事务有限公司	园区国控持股 80%
12	苏州工业园区保安服务有限公司	园区国控持股 51%
13	苏州工业园区格网信息科技有限公司	园区测绘持股 100%
14	苏州工业园区纳米产业技术研究院有限公司	纳米科技持股 100%
15	苏州工业园区启纳创业投资有限公司	纳米科技持股 100%
16	苏州皓然光电科技有限公司	纳米科技持股 100%
17	苏州工业园区劳务服务有限公司	人力资源持股 100%
18	苏州工业园区高级人才咨询有限公司	人力资源持股 95%
19	苏州工业园区人才资讯科技有限公司	人力资源持股 90%
20	苏州国华展览有限公司	博览中心持股 100%
21	苏州苏艺演出有限公司（注 3）	博览中心持股 100%
22	苏州比斯曼展览工程有限公司	博览中心持股 94%
23	苏州洁净室科技促进中心	举办人：博览中心
24	苏州物流中心（宿迁）有限公司	物流中心持股 100%

25	苏州吴淞江国际集装箱码头有限公司	物流中心持股 100%
26	苏州工业园区物流信息平台有限公司	物流中心持股 100%
27	苏州得尔达国际物流有限公司（以下简称“得尔达物流”）	物流中心持股 75%
28	苏州工业园区报关有限公司	得尔达物流持股 100%
29	苏州工业园区航港物流有限公司	得尔达物流持股 100%
30	伊犁得尔达国际物流有限公司	得尔达物流持股 100%

注 1: 苏州工业园区测绘地理信息有限公司由原苏州工业园区测绘有限责任公司于 2012 年 7 月 24 日更名而来。

注 2: 苏州文化博览中心由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于 2012 年 12 月 12 日更名而来。

注 3: 苏州苏艺演出有限公司由原苏州科文演出有限公司于 2012 年 3 月 31 日更名而来。

除园区国控（国资办）现时控制的上述企业之外，报告期内园区国控（国资办）曾控制的其他企业在补充核查期间的变化情况包括：（1）园区国控原持有苏州工业园区富民创业基金有限公司，该公司于 2011 年 8 月 25 日完成注销登记手续；（2）苏州文化艺术中心有限公司因与苏州国际博览中心有限公司合并组建为苏州文化博览中心有限公司，于 2012 年 12 月 12 日完成注销登记手续；（3）园区国控原持有苏州元禾控股有限公司（原名苏州创业投资集团有限公司）100% 股权，2011 年 11 月 28 日，园区国控将持有的该公司 70% 股权转让给苏州工业园区经济发展有限公司，据此，园区国控不再拥有苏州元禾控股有限公司及其控股子公司的控制权。

#### 4、发行人的控股子公司、合营企业、联营企业及举办的其他单位

序号	企业名称/单位名称	持股比例/举办人
1	中新置地	发行人持股 88.83%
2	中新公用	发行人持股 50%（注：根据中新公用章程，发行人在中新公用股东会享有 51% 表决权）
3	中新教服	发行人持股 90% 中新置地持股 10%
4	中新宿迁	发行人持股 100%
5	中新苏滁	发行人持股 56%
6	中新苏通	发行人持股 51%
7	圆融集团	发行人持股 25%

序号	企业名称/单位名称	持股比例/举办人
8	和顺商业	中新置地持股 100%
9	和合酒店	中新置地持股 100%
10	吴江置地	中新置地持股 100%
11	张家港置地	中新置地持股 90%
12	和乔物业	中新置地持股 75%
13	和信房产	中新置地持股 40%
14	新工项目	中新置地持股 20%
15	市政工程	中新公用持股 100%
16	华园地产	中新公用持股 78.84% 市政工程持股 21.16%
17	中新能源	中新公用持股 53.44% 中新置地持股 2.81%
18	东吴热电	中新公用持股 51.88%
19	中新环技	中新公用持股 51%
20	中法环境	中新公用持股 51%
21	清源水务	中新公用持股 50%
22	港华燃气	中新公用持股 45%
23	清城环境	中新公用持股 40%
24	蓝天热电	中新公用持股 30%
25	苏宿市政	市政工程持股 100%
26	苏通市政	市政工程持股 51%
27	华园东方	华园地产持股 95%
28	华园恒升	华园地产持股 60%
29	滨江地产	华园地产持股 60%
30	东吴热能	东吴热电持股 100%
31	国际学校	举办人：发行人
32	国际幼儿园	举办人：中新置地
33	康乐斯顿	举办人：中新教服
34	张家港学校	举办人：中新教服

除发行人现时控制、合营或联营的上述企业之外，自 2011 年 9 月 5 日至 2013 年 3 月 29 日，发行人的其他子公司、合营企业、联营企业的变化情况包括：（1）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 日完成注销登记手续；(2) 中新置地全资子公司和顺商业原持有苏州太平洋商业经营管理有限公司 30% 股权，苏州太平洋商业经营管理有限公司已于 2012 年 7 月 31 日完成注销登记手续)；(3) 发行人前身中新有限、中新公用原分别持有苏州工业园区创电科技服务有限公司（原名苏州工业园区发电有限责任公司）30% 股权、10% 股权，2011 年 9 月 7 日对外转让所持该公司股权后，目前均不再持有该公司股权。以上变化详见本补充法律意见书“九、发行人的重大资产变化及收购兼并”之“（一）重大资产变化及收购兼并”。

截至 2013 年 3 月 29 日，发行人的控股子公司、合营企业、联营企业及举办的其他单位的基本情况如下：

(1) 中新教服

企业名称	中新苏州工业园区国际教育服务有限公司
企业类型	有限公司
住所	苏州工业园区钟南街 208 号
法定代表人	吴天仁 (GOH TIEN JIN)
注册资本	500 万元
实收资本	500 万元
股东及持股比例	发行人出资 450 万元，持股比例 90% 中新置地出资 50 万元，持股比例 10%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：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。
注册号	320594000004429
成立日期	2006 年 3 月 13 日
经营期限	自 2006 年 3 月 13 日至 2056 年 3 月 15 日
工商年检情况	2011 年度已年检
登记机关	园区工商局

(2) 中新置地

企业名称	中新苏州工业园区置地有限公司
企业类型	有限公司

住所	苏州工业园区旺墩路 158 号
法定代表人	叶迎君
注册资本	120,000 万元
实收资本	120,000 万元
股东及持股比例	发行人出资 106,600 万元，持股比例 88.833%
	苏州工业园区地产经营管理公司出资 13,400 万元，持股比例 11.167%
经营范围	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。
注册号	320594000002325
成立日期	2001 年 4 月 18 日
经营期限	自 2001 年 04 月 18 日至 2021 年 04 月 17 日
工商年检情况	2011 年度已年检
登记机关	园区工商局

### (3) 中新公用

企业名称	中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司
企业类型	有限公司
住所	苏州工业园区苏虹中路 389 号
法定代表人	张文
注册资本	121,000 万元
实收资本	121,000 万元
股东及持股比例	发行人出资 60,500 万元，持股比例 50%
	园区国控出资 36,447 万元，持股比例 30.12%
	苏州工业园区地产经营管理公司出资 19,513 万元，持股比例 16.13%
	苏州工业园区经济发展股份有限公司出资 4,540 万元，持股比例 3.75%
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：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。

注册号	320594000000546
成立日期	1996年9月28日
经营期限	自1996年9月28日至2046年9月27日
工商年检情况	已通过2011年度年检
登记机关	园区工商局

#### (4) 中新宿迁

中新宿迁为发行人全资子公司，原注册资本为10,000万元。2011年10月18日，发行人决定以货币方式向中新宿迁增资10,000万元。2011年10月20日，宿迁天园联合会计师事务所出具《验资报告》（天园验字（2011）第407号），验证截至2011年10月19日止，中新宿迁已收到发行人以货币方式缴纳的新增注册资本10,000万，中新宿迁注册资本变更为20,000万元。2011年10月24日，中新宿办理完毕本次增资的工商变更登记手续。中新宿迁目前的基本情况如下：

企业名称	中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司
企业类型	有限公司（法人独资）私营
住所	宿迁市苏州宿迁工业园区苏宿工业坊二楼
法定代表人	赵志松
注册资本	20,000万元
实收资本	20,000万元
股东及持股比例	发行人出资20,000万元，持股比例100%
经营范围	许可经营项目：无 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
注册号	321300000030796
成立日期	2008年7月23日
经营期限	自2008年7月23日至2038年7月22日
工商年检情况	已通过2011年度年检
登记机关	江苏省宿迁工商行政管理局

#### (5) 中新苏滁

2012年4月27日，发行人与滁州市城市建设投资有限公司共同出资设立中

新苏滁。中新苏滁注册资本 80,000 万元，其中，发行人认缴 44,800 万元，占注册资本的 56%，滁州市城市建设投资有限公司认缴 35,200 万元，占注册资本的 44%。依据滁州时中会计师事务所出具的《验资报告》（时中验字[2012]122 号），截至 2012 年 4 月 26 日止，中新苏滁已收到股东以货币方式缴纳的首期注册资本合计 32,000 万元，其中，发行人缴纳出资 17,920 万元，滁州市城市建设投资有限公司缴纳出资 14,080 万元。中新苏滁目前的基本情况如下：

企业名称	中新苏滁（滁州）开发有限公司
企业类型	其他有限责任公司
住所	滁州市扬子路 888 号
法定代表人	赵志松
注册资本	80,000 万元
实收资本	32,000 万元
股东及持股比例	发行人认缴出资 44,800 万元，持股比例 56%
	滁州市城市建设投资有限公司认缴出资 35,200 万元，持股比例 44%
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：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）
注册号	341100000076125
成立日期	2012 年 4 月 27 日
经营期限	自 2012 年 4 月 27 日至 2042 年 4 月 26 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	安徽省滁州市工商行政管理局

#### （6）中新苏通

企业名称	中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司
企业类型	有限公司
住所	南通开发区星湖大道 1088 号
法定代表人	赵志松
注册资本	50,000 万元
实收资本	50,000 万元

股东及持股比例	发行人出资 25,500 万元，持股比例 51%
	南通市经济技术开发区总公司出资 19,500 万元，持股比例 39%
	江苏省农垦集团有限公司出资 5,000 万元，持股比例 10%
经营范围	房地产开发与经营；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。
注册号	320691000049144
成立日期	2009 年 5 月 20 日
经营期限	自 2009 年 5 月 20 日至 2039 年 5 月 20 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	南通工商行政管理局经济技术开发区分局

#### (7) 圆融集团

企业名称	苏州圆融发展集团有限公司
企业类型	有限公司
住所	苏州工业园区万盛街 8 号圆融大厦 19-20 楼
法定代表人	赵志松
注册资本	180,000 万元
实收资本	180,000 万元
股东及持股比例	发行人出资 45,000 万元，持股比例 25%
	苏州工业园区地产经营管理公司出资 132,500 万元，持股比例 73.61%
	园区国控出资 2,500 万元，持股比例 1.39%
经营范围	许可经营项目：房地产开发经营。 一般经营项目：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。
注册号	320594000004172
成立日期	2005 年 9 月 23 日
经营期限	自 2005 年 9 月 23 日至 2055 年 9 月 28 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	园区工商局

#### (8) 和顺商业

和顺商业为中新置地全资子公司，原注册资本为 10,000 万元，2011 年 8 月



1 日，中新置地决定以货币方式向和顺商业增资 15,000 万元。2011 年 8 月 23 日，苏州君和诚信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（君和会验字（2011）第 335 号），验证截至 2011 年 8 月 19 日止，和顺商业已收到中新置地以货币方式缴纳的新增注册资本 15,000 万元，和顺商业注册资本变更为 25,000 万元。2011 年 9 月 9 日，和顺商业办理完毕本次增资的工商变更登记手续。和顺商业目前的基本情况如下：

企业名称	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司
企业类型	有限公司（法人独资）内资
住所	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 B 区
法定代表人	叶迎君
注册资本	25,000 万元
实收资本	25,000 万元
股东及持股比例	中新置地出资 25,000 万元，持股比例 100%
经营范围	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）。
注册号	320594000004734
成立日期	2007 年 1 月 31 日
经营期限	自 2007 年 1 月 31 日至 2027 年 1 月 31 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	园区工商局

#### （9）和合酒店

中新置地于 2011 年 11 月 4 日出资 500 万元设立全资子公司和合酒店，该出资已由江苏华星会计师事务所有限公司出具的“华星会验字（2011）0213 号”《验资报告》审核验证，和合酒店目前的基本情况如下：

企业名称	中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司
------	----------------------

企业类型	有限公司（法人独资）内资
住所	苏州工业园区旺墩路 158 号 6 楼
法定代表人	朱晓
注册资本	500 万元
实收资本	500 万元
股东及持股比例	中新置地出资 500 万元，持股比例 100%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：酒店管理及咨询；投资管理；自有房屋租赁；销售工艺美术品。
注册号	320594000212215
成立日期	2011 年 11 月 4 日
经营期限	自 2011 年 11 月 4 日至 2031 年 11 月 3 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	园区工商局

#### （10）吴江置地

中新置地于 2011 年 11 月 22 日以货币方式出资 10,000 万元设立全资子公司吴江置地，该出资已由江苏华星会计师事务所有限公司出具的“华星会验字（2011）0214 号”《验资报告》审核验证，吴江置地目前的基本情况如下：

企业名称	吴江中新置地置业有限公司
企业类型	有限公司（法人独资）内资
住所	吴江经济技术开发区云梨路北侧
法定代表人	叶迎君
注册资本	10,000 万元
实收资本	10,000 万元
股东及持股比例	中新置地出资 10,000 万元，持股比例 100%
经营范围	许可经营项目：房地产开发、销售。 一般经营项目：房屋租赁。
注册号	320584000312021
成立日期	2011 年 11 月 22 日
经营期限	自 2011 年 11 月 22 日至 2031 年 11 月 21 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检

登记机关	苏州市吴江工商行政管理局
------	--------------

(11) 张家港置地

企业名称	张家港中新置地置业有限公司
企业类型	有限公司
住所	张家港经济开发区国泰北路1号悦丰大厦D幢
法定代表人	叶迎君
注册资本	20,000 万元
实收资本	20,000 万元
股东及持股比例	中新置地出资 18,000 万元，持股比例 90% 张家港市城市投资发展有限公司出资 2,000 万元，持股比例 10%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：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。
注册号	320582000010346
成立日期	2007 年 7 月 6 日
经营期限	自 2007 年 7 月 6 日至 2027 年 7 月 5 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	苏州市张家港工商行政管理局

(12) 和乔物业

企业名称	中新苏州和乔物业服务有限公司
企业类型	有限责任公司（中外合资）
住所	苏州工业园区星州街2号B区3楼
法定代表人	陆鋈
注册资本	65 万美元
实收资本	65 万美元
股东及持股比例	中新置地出资 48.75 万美元，持股比例 75% 英属维京群岛安可投资股份有限公司出资 16.25 万美元，持股比例 25%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：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。

注册号	320594400004780
成立日期	2002年6月20日
经营期限	自2002年6月20日至2022年6月19日
工商年检情况	已通过2011年度年检
登记机关	园区工商局

(13) 和信房产

企业名称	苏州和信房地产开发有限公司
企业类型	有限责任公司（中外合资）
住所	苏州工业园区星州街9号
法定代表人	张庆
注册资本	1,500 万美元
实收资本	1,500 万美元
股东及持股比例	中新置地出资 600 万美元，持股比例 40% 安可投资股份有限公司出资 900 万美元，持股比例 60%
经营范围	许可经营项目：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）。 一般经营项目：无。
注册号	320594400004667
成立日期	2002年8月2日
经营期限	自2002年8月2日至2022年8月1日
工商年检情况	已通过2011年度年检
登记机关	园区工商局

(14) 新工项目

企业名称	苏州新工项目管理有限公司
企业类型	有限责任公司（中外合资）
住所	苏州工业园区机场路328号国际科技园1620E单元
法定代表人	PANG TOH KANG
注册资本	25 万美元
实收资本	25 万美元
股东及持股比例	中新置地出资 5 万美元，持股比例 20%

	苏州工业园区建屋发展有限公司出资 5 万美元，持股比例 20%
	新加坡新工项目管理有限公司出资 15 万美元，持股比例 60%
<b>经营范围</b>	许可经营项目：无。 一般经营项目：工程项目管理服务及其他相关服务业务（凡涉及国家专项规定的，取得专项许可手续后经营）。
<b>注册号</b>	320594400007284
<b>成立日期</b>	2003 年 10 月 31 日
<b>经营期限</b>	自 2003 年 10 月 31 日至 2033 年 10 月 30 日
<b>工商年检情况</b>	已通过 2011 年度年检
<b>登记机关</b>	园区工商局

(15) 市政工程

<b>企业名称</b>	中新苏州工业园区市政公用工程建设有限公司
<b>企业类型</b>	有限公司（法人独资）内资
<b>住所</b>	苏州工业园区胜浦镇银胜路 115 号
<b>法定代表人</b>	袁坚彪
<b>注册资本</b>	7,500 万元
<b>实收资本</b>	7,500 万元
<b>股东及持股比例</b>	中新公用出资 7,500 万元，持股比例 100%
<b>经营范围</b>	许可经营项目：无。 一般经营项目：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。
<b>注册号</b>	320594000000626
<b>成立日期</b>	1996 年 12 月 26 日
<b>经营期限</b>	自 1996 年 12 月 26 日至 2046 年 12 月 25 日
<b>工商年检情况</b>	已通过 2011 年度年检
<b>登记机关</b>	园区工商局

(16) 华园地产

2011 年 12 月 26 日，华园地产股东会作出决议，同意股东华园建设将所持

华园地产 21.16% 股权(4,232 万元出资)以 4,232 万元的价款转让给市政工程。本次转让完成后，华园地产的股权结构变更为中新公用持股 78.84%，市政工程持股 21.16%。2011 年 12 月 26 日，园区工商局核准华远地产本次股权变更。华园地产目前的基本情况如下：

企业名称	中新苏州工业园区华园房地产开发有限公司
企业类型	有限公司
住所	苏州工业园区胜浦镇政府内
法定代表人	张文
注册资本	20,000 万元
实收资本	20,000 万元
股东及持股比例	中新公用出资 15,768 万元，持股比例 78.84%
	市政工程出资 4,232 万元，持股比例 21.16%
经营范围	许可经营项目：房地产开发。 一般经营项目：销售建筑材料；自有房屋租赁。
注册号	320594000002790
成立日期	2005 年 9 月 6 日
经营期限	自 2005 年 9 月 6 日至 2025 年 8 月 30 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	园区工商局

(17) 中新能源

企业名称	中新苏州工业园区远大能源服务有限公司
企业类型	有限责任公司（中外合资）
住所	苏州工业园区跨塘分区
法定代表人	张文
注册资本	7111.11 万元
实收资本	7111.11 万元
股东及持股比例	中新公用出资 3,800 万元，持股比例 53.44%
	中新置地出资 200 万元，持股比例 2.81%
	远大能源利用管理有限公司出资 1,333.3333 万元，持股比例 18.75%
	HONG KONG & CHINA GAS (SUZHOU) LIMITED 出资 1,777.7767 万元，持股比例 25%

<b>经营范围</b>	<p>许可经营项目：无。</p> <p>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；发电供热；小火电检修；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。</p>
<b>注册号</b>	320594000002425
<b>成立日期</b>	2001年9月29日
<b>经营期限</b>	自2001年9月29日至2051年9月29日
<b>工商年检情况</b>	已通过2011年度年检
<b>登记机关</b>	园区工商局

(18) 东吴热电

<b>企业名称</b>	苏州东吴热电有限公司
<b>企业类型</b>	有限公司
<b>住所</b>	苏州工业园区娄葑镇东南区朝前工业区
<b>法定代表人</b>	张文
<b>注册资本</b>	15,278 万元
<b>实收资本</b>	15,278 万元
<b>股东及持股比例</b>	中新公用出资 7,926.31 万元，持股比例 51.88%
	园区国控出资 2,187.81 万元，持股比例 14.32%
	苏州华东电力投资经营有限公司出资 3,788.88 万元，持股比例 24.80%
	徐州金山桥热电有限公司出资 1,375 万元，持股比例 9%
<b>经营范围</b>	<p>许可经营项目：热电联产及销售。</p> <p>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。</p>
<b>注册号</b>	320594000003766
<b>成立日期</b>	2003年10月27日
<b>经营期限</b>	自2003年10月27日至2040年10月8日
<b>工商年检情况</b>	已通过2011年度年检
<b>登记机关</b>	园区工商局

(19) 中新环技

依据园区管委会于 2011 年 5 月 12 日出具的《关于同意设立“中新苏州工业园区环保技术有限公司”的批复》（苏园管复字[2011]79 号），中新公用和华衍水务（苏州）有限公司于 2011 年 5 月 19 日共同出资设立中新环保。中新环技注册资本 30,000 万元，其中，中新公用认缴 15,300 万元，占注册资本的 51%，华衍水务（苏州）有限公司认缴 14,700 万元，占注册资本的 49%。依据江苏华星会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（华星会验字（2011）0149 号），截至 2011 年 7 月 18 日止，中新环技已收到股东以货币方式缴纳的首期注册资本合计 59,965,952 元，其中，中新公用缴纳 30,600,000 元，华衍水务（苏州）有限公司缴纳 29,365,952 元；依据江苏华星会计师事务所有限公司于 2012 年 7 月 10 日出具的《验资报告》（华星会验字第（2012）0145 号），截至 2012 年 7 月 3 日止，中新环技已收到股东以货币方式缴纳的第二期注册资本合计 89,858,055 元，其中，中新公用缴纳 45,900,000 元，华衍水务（苏州）有限公司缴纳 43,958,055 元。上述两期出资完成后，中新环技的实收资本变更为 149,824,007 元，占注册资本的 49.9%。2012 年 7 月 27 日，中新环技办理完毕实收资本工商变更登记手续。中新环技目前的基本情况如下：

企业名称	中新苏州工业园区环保技术有限公司
企业类型	有限责任公司（中外合资）
住所	苏州工业园区展业路 18 号中新大厦 A214 室
法定代表人	张文
注册资本	30,000 万元
实收资本	14,982.4007 万元
股东及持股比例	中新公用认缴 15,300 万元，持股比例 51% 华衍水务（苏州）有限公司认缴 14,700 万元，持股比例 49%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：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。
注册号	320594400029416
成立日期	2011 年 5 月 19 日
经营期限	自 2011 年 5 月 19 日至 2031 年 5 月 17 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	园区工商局

（20）中法环境



企业名称	苏州工业园区中法环境技术有限公司
企业类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
住所	苏州工业园区展业路 18 号中新生态大厦 A209 室
法定代表人	张文
注册资本	8,200 万元
实收资本	8,200 万元
股东及持股比例	中新公用出资 4,182 万元，持股比例 51%
	中法水务投资（苏州）有限公司出资 4,018 万元，持股比例 49%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：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。
注册号	320594400024822
成立日期	2009 年 4 月 22 日
经营期限	自 2009 年 4 月 22 日至 2039 年 4 月 17 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	园区工商局

(21) 清源水务

企业名称	苏州工业园区清源华衍水务有限公司
企业类型	有限责任公司（中外合资）
住所	苏州工业园区星港街 33 号
法定代表人	张文
注册资本	219,700 万元
实收资本	219,700 万元
股东及持股比例	中新公用出资 109,850 万元，持股比例 50%
	Hong Kong & China Water (Suzhou) Limited 出资 109,850 万元，持股比例 50%
经营范围	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。

注册号	320594400013901
成立日期	1999年9月23日
经营期限	自1999年9月23日至2055年12月18日
工商年检情况	已通过2011年度年检
登记机关	园区工商局

(22) 港华燃气

企业名称	苏州港华燃气有限公司
企业类型	有限责任公司(中外合资)
住所	苏州工业园区金鸡湖大道1655号
法定代表人	张文
注册资本	20,000万元
实收资本	20,000万元
股东及持股比例	中新公用出资9,000万元,持股比例45% 香港中华煤气(苏州)有限公司出资11,000万元,持股比例55%
经营范围	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、空混气、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)。
注册号	320594400000957
成立日期	1997年4月29日
经营期限	自1997年4月29日至2054年4月28日
工商年检情况	已通过2011年度年检
登记机关	园区工商局

(23) 清城环境

企业名称	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司
企业类型	有限公司
住所	苏州工业园区展业路 18 号中新生态科技城 C-115
法定代表人	尹稚
注册资本	1,000 万元
实收资本	1,000 万元
股东及持股比例	中新公用出资 400 万元，持股比例 40%
	北京清华同衡规划设计研究院有限公司出资 600 万元，持股比例 60%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：环境检测检验及相关咨询；节能技术服务。
注册号	320594000181019
成立日期	2010 年 12 月 22 日
经营期限	自 2010 年 12 月 22 日至 2030 年 12 月 20 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	园区工商局

(24) 蓝天热电

企业名称	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司
企业类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
住所	苏州工业园区苏桐路 55 号
法定代表人	沙宏秋
注册资本	53,000 万元
实收资本	53,000 万元
股东及持股比例	中新公用出资 15,900 万元，持股比例 30%
	保利协鑫有限公司出资 13,780 万元，持股比例 26%
	伟亚（香港）有限公司出资 13,250 万元，持股比例 25%
	园区股份出资 17,070 万元，持股比例 19%
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：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）
注册号	320594400007707
成立日期	2003 年 12 月 30 日
经营期限	自 2003 年 12 月 30 日至 2053 年 12 月 29 日

工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	园区工商局

(25) 苏宿市政

2011 年 8 月 11 日，市政工程以货币方式出资 1,000 万元设立苏宿市政，该出资已由江苏华星会计师事务所有限公司出具的《验资报告》(华星会验字(2011)0147 号) 审核验证。苏宿市政目前的基本情况如下：

企业名称	江苏苏宿中新市政工程有限公司
企业类型	有限公司（法人独资）内资
住所	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
法定代表人	袁坚彪
注册资本	1,000 万元
实收资本	1,000 万元
股东及持股比例	市政工程出资 1,000 万元，持股比例 100%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：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。
注册号	321300000043879
成立日期	2011 年 8 月 11 日
经营期限	自 2011 年 8 月 11 日至 2021 年 8 月 10 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	江苏省宿迁工商行政管理局

(26) 苏通市政

苏通市政原注册资本为 2,000 万元，2011 年 9 月 8 日，经股东会一致审议通过，全体股东同比例向苏通市政增资。2011 年 9 月 26 日，江苏中瑞华会计师事务所有限公司出具《验资报告》(苏瑞会专验(2011)第 997 号)，验证截至 2011 年 9 月 26 日止，苏通市政已收到全体股东以货币方式缴纳的新增注册资本合计 2,500 万元，其中，市政工程出资 1,275 万元、常州市市政建设工程有限公司出资 425 万元、江苏省南通农场出资 350 万元、南通苏通科技产业园控股发展有限

公司出资 450 万元。增资后，苏通市政注册资本变更为 4,500 万元，各股东持股比例不变。2011 年 10 月 27 日，苏通市政办理完毕本次增资的工商变更登记手续。

企业名称	江苏中新苏通市政工程有限公司
企业类型	有限公司
住所	南通市开发区南通农场（原大明砖瓦厂）
法定代表人	许志华
注册资本	4,500 万元
实收资本	4,500 万元
股东及持股比例	市政工程出资 2,295 万元，持股比例 51%
	南通苏通科技产业园控股发展有限公司出资 810 万元，持股比例 18%
	常州市市政建设工程有限公司出资 765 万元，持股比例 17%
	江苏省南通农场出资 630 万元，持股比例 14%
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：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。
注册号	320691000052986
成立日期	2009 年 11 月 12 日
经营期限	自 2009 年 11 月 12 日至 2029 年 11 月 11 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	南通工商行政管理局经济技术开发区分局

(27) 华园东方

企业名称	苏州工业园区华园东方置业有限公司
企业类型	有限公司
住所	苏州工业园区杨东路 277 号
法定代表人	沈立群
注册资本	11,000 万元
实收资本	11,000 万元

股东及持股比例	华园地产出资 10,450 万元，持股比例 95%
	苏州工业园区娄葑东坊经济发展有限公司出资 550 万元，持股比例 5%
经营范围	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。
注册号	320594000128930
成立日期	2008 年 12 月 26 日
经营期限	自 2008 年 12 月 26 日至 2018 年 12 月 26 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	园区工商局

(28) 华园恒升

企业名称	苏州工业园区华园恒升置业有限公司
企业类型	有限公司
住所	苏州工业园区唯亭镇星澄路 9 号
法定代表人	沈立群
注册资本	12,000 万元
实收资本	12,000 万元
股东及持股比例	华园地产出资 7,200 万元，持股比例 60%
	苏州恒升置业有限公司出资 4,800 万元，持股比例 40%
经营范围	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。
注册号	320594000128913
成立日期	2008 年 12 月 26 日
经营期限	自 2008 年 12 月 26 日至 2018 年 12 月 31 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	园区工商局

(29) 滨江地产

企业名称	南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司
企业类型	有限公司
住所	南通开发区沿海高速东、沿江公路南
法定代表人	沈立群

注册资本	20,000 万元
实收资本	20,000 万元
股东及持股比例	华园地产出资 12,000 万元，持股比例 60% 南通苏通科技产业园控股发展有限公司出资 8,000 万元，持股比例 40%
经营范围	许可经营项目：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。
注册号	320691000062422
成立日期	2011 年 1 月 17 日
经营期限	自 2011 年 1 月 17 日至 2041 年 1 月 16 日
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	南通工商行政管理局经济技术开发区分局

(30) 东吴热能

企业名称	苏州东吴热能销售有限公司
企业类型	有限公司（法人独资）内资
住所	苏州市吴中经济技术开发区枫津路 7 号
法定代表人	张文
注册资本	50 万元
实收资本	50 万元
股东及持股比例	东吴热电出资 50 万元，持股比例 100%
经营范围	许可经营项目：无。 一般经营项目：销售蒸汽（涉及行政许可的取得许可后经营）。
注册号	320506000007875
成立日期	2006 年 7 月 21 日
经营期限	自 2006 年 7 月 21 日至永久
工商年检情况	已通过 2011 年度年检
登记机关	苏州市吴中工商行政管理局

(31) 国际学校

国际学校由发行人出资，并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，

目前持有苏州工业园区社会事业局于 2012 年 4 月 9 日核发的编号为“2012 苏园民政字第 23 号”的《民办非企业单位登记证书》，以及苏州工业园区教育局于 2011 年 9 月核发的编号为“教民 132050140000010”的《民办学校办学许可证》。国际学校的法定代表人为吴天仁，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。

### （32）国际幼儿园

国际幼儿园由中新置地于 2006 年 8 月 25 日出资举办，现时持有苏州工业园区社会事业局于 2009 年 7 月 28 日核发的编号为“2006 苏园民政字第 09 号”的《民办非企业单位登记证书》，以及苏州工业园区教育局于 2010 年 3 月核发的编号为“教民 132050160000071 号”的《民办学校办学许可证》。国际幼儿园的法定代表人为朱晓，住所为苏州工业园区星汉街 108 号，开办资金为 100 万元，主要业务为从事学前教育。

### （33）康乐斯顿

康乐斯顿由中新教服于 2012 年 4 月 26 日出资举办，现时持有苏州工业园区社会事业局于 2012 年 4 月 26 日核发的编号为“苏园民政字第 026 号”的《民办非企业单位登记证书》，以及苏州工业园区教育局于 2012 年 2 月 24 日核发的编号为“教民 13205017XX00071 号”的《民办学校办学许可证》。康乐斯顿的法定代表人吴天仁，住所为苏州工业园区钟南街 208 号，开办资金为 200 万元，业务范围为文化类非学历教育。

### （34）张家港学校

张家港学校由中新教服于 2012 年 8 月 6 日出资举办，现时持有张家港市民政局于 2012 年 8 月 6 日核发的编号为“苏苏张民政字第 010078 号”的《民办非企业单位登记证书》，以及张家港市教育局于 2012 年 7 月 31 日核发的编号为“教民 13205828KK00661 号”的《民办学校办学许可证》。张家港学校的法定代表人吴天仁，住所为张家港市暨阳东路 258 号，开办资金为 200 万元，业务范围为“民办学前教育；全日制学前教育、小学教育、初中教育。”

## 5、关联自然人



依据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》、《上海证券交易所股票上市规则（2012 年修订）》，发行人的关联自然人包括：

- (1) 发行人的董事、监事、高级管理人员（详见本补充法律意见书“十二、发行人的董事、监事和高级管理人员”）。
- (2) 园区国控、园区股份的董事、监事和高级管理人员。
- (3) 发行人董事、监事和高级管理人员关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母。

## 6、其他关联法人

依据《上海证券交易所股票上市规则（2012 年修订）》的规定，发行人的其他关联法人还包括发行人的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织（详见本补充法律意见书附件七“发行人的董事、监事和高级管理人员的兼职情况及对外投资情况”）。

### （二）发行人报告期内的主要关联交易

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，报告期内发行人的主要关联交易情况如下：

#### 1、经常性关联交易

##### （1）发行人、中新教服与国际学校之间的经常性关联交易

发行人前身中新有限与国际学校签订《国际学校物业租赁合同》，中新有限将其拥有的座落于苏州工业园区钟南街 208 号、面积为 48,563.3 平方米的房屋出租给国际学校，租赁期限自 2005 年 9 月 1 日起至 2015 年 8 月 31 日止，租金为 20.25 元/平方米/月，租金每 3 年增长 15%。依据发行人提供的资料及《审计报告》，发行人最近三年向国际学校收取租金情况如下：

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
租金收入	15,606,666.00	14,249,564.68	13,571,013.96

中新教服与国际学校签订《咨询、委托管理合同》，中新教服向国际学校提供咨询、管理服务并收取相应的咨询、管理服务费，合同有效期自 2006 年 4 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日止；补充核查期间，双方续签上述合同，合同有效期自 2011 年 4 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日止。依据发行人提供的资料及《审计报告》，中新教服最近三年向国际学校收取管理费情况如下：

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
管理费收入	15,964,270.18	13,841,600.00	12,638,898.00

### (2) 中新公用与蓝天热电之间的经常性关联交易

依据中新公用与蓝天热电签订的《租赁合同》，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，并收取租金，合同有效期至 2013 年 9 月 14 日。依据发行人提供的资料及《审计报告》，中新公用最近三年向蓝天热电收取租金情况如下：

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
租金收入	3,645,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00

报告期内，中新公用与蓝天热电签订多份《电力采购合同》，中新公用向蓝天热电进行日常电力采购。依据发行人提供的资料及《审计报告》，中新公用最近三年向蓝天热电采购电力情况如下：

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
采购费用	1,422,092.38	723,781.14	665,677.35

### (3) 接受关联方提供的市政服务

发行人及其控股子公司报告期内接受关联方提供市政服务的情况如下：

单位：元

关联方名称	2012 年度	2011 年度	2010 年度
清源水务	16,764,910.66	11,925,903.03	5,279,948.64
港华燃气	13,670,245.91	4,921,986.49	1,827,000.00

园区测绘	988,996.00	1,214,673.00	3,341,524.20
------	------------	--------------	--------------

#### (4) 向关联方提供市政服务

发行人及其控股子公司报告期内向关联方提供市政服务的情况如下：

单位：元

关联方名称	2012 年度	2011 年度	2010 年度
港华燃气	9,855,988.91	12,079,357.66	13,582,809.08
清源水务	23,929,427.33	37,402,553.87	12,249,931.90
吴江水务	1,658,360.62	2,396,749.03	9,235,445.22
苏州工业园区生物产业发展 有限公司（注）	/	/	3,703,919.01
圆融集团	/	/	1,018,646.00
东吴热电	/	/	556,943.50

注：原名称为苏州工业园区生物纳米科技发展有限公司

## 2、偶发性关联交易

### (1) 接受关联方委托贷款

经本所律师核查，报告期内发行人及其控股子公司接受关联方提供的委托贷款情况如下：

序号	合同编号	借款人	委托人	受托人	贷款金额 (万元)	贷款期限	贷款 利率
1	2011苏银委贷字 第YQ000413号	中新 公用	园区 国控	中信银行苏州 分行	20,000	2011.03.10 -2011.09.10	注1
2	2011苏银委贷字 第YQ000493号	中新 公用	园区 国控	中信银行苏州 分行	20,000	2011.09.13 -2011.12.13	注2
3	2011苏银委贷字 第YQ000516号	中新 公用	园区 国控	中信银行苏州 分行	10,000	2011.12.13 -2012.02.23	6.1%
4	2011苏银委贷字 第YQ000409号	中新 置地	园区 国控	中信银行苏州 分行	10,000	2011.03.10 -2011.09.10	注1

5	/	中新 置地	园区 国控	上海浦东发展 银行苏州分行	25,000	2010.10.14 -2012.10.14	4.86% 5.535%
6	89042012280433	中新 置地	园区 国控	上海浦东发展 银行苏州分行	10,000	2012.10.23 -2014.10.23	5.535%
7	89042012280435	中新 置地	园区 国控	上海浦东发展 银行苏州分行	15,000	2012.10.23 -2014.10.23	5.535%
8	/	中新 置地	园区 股份	中国银行苏州 工业园区支行	20,000	2009.11.25 -2011.11.25	5.40%; 6.56% -6.65%
9	2011年园中委贷 字013号	中新 置地	园区 股份	中国银行苏州 工业园区支行	5,000	2011.11.28 -2013.05.28	6.65%
10	2011年园中委贷 字014号	中新 置地	园区 股份	中国银行苏州 工业园区支行	5,000	2011.11.28 -2013.05.28	6.65%
11	2011年园中委贷 字015号	中新 置地	园区 股份	中国银行苏州 工业园区支行	5,000	2011.11.28 -2013.05.28	6.65%
12	2011年园中委贷 字016号	中新 置地	园区 股份	中国银行苏州 工业园区支行	5,000	2011.11.28 -2012.11.28	6.56%
13	89042011280342	中新 公用	清源 水务	上海浦东发展 银行苏州分行	5,000	2011.12.21 -2012.12.21	7.034%
14	89042012280113	中新 公用	清源 水务	上海浦东发展 银行苏州分行	5,000	2012.03.30 -2013.03.30	7.034%
15	89042012280594	中新 公用	清源 水务	上海浦东发展 银行苏州分行	5,000	2012.12.24 -2013.12.24	6.441%
16	89042011280324	中新 公用	港华 燃气	上海浦东发展 银行苏州分行	5,000	2011.12.07 -2012.12.06	7.034%

注 1：贷款利率为中国人民银行公布的半年期基准利率。

注 2：贷款利率为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。

依据发行人提供的资料及《审计报告》，报告期内发行人及其控股子公司利息支出情况如下：

单位：元

序号	关联方名称	发行人及其控股子公司向关联方支付利息情况		
		2012 年度	2011 年度	2010 年度

1	园区国控	-14,394,606.16	-12,662,416.67	-2,430,000.00
2	园区股份	-13,147,916.67	-8,190,000.00	-10,800,000.00
3	清源水务	-6,255,624.99	-97,694.44	/
4	港华燃气	/	-234,466.67	/
合计		<b>-33,798,147.82</b>	<b>-21,184,577.78</b>	<b>-13,230,000.00</b>

(2) 为关联方提供担保

报告期内，发行人及其控股子公司为关联方提供担保情况如下：

序号	担保人	被担保人	担保合同 编号	主债权合同 编号	债权人	主债权期限	借款金额 (万元)	担保 方式
1	中新公用	清源水务	保 2005 年 127020 第 004 号	借 2005 年 127020 第 004 号	中国建设 银行园区 支行	2005.03.21 -2015.03.20	10,000	保证
2	中新公用	清源水务	保 2005 年 127020 第 005 号	借 2005 年 127020 第 005 号	中国建设 银行园区 支行	2005.03.25 -2015.03.24	20,000	保证
3	中新公用	清源水务	2003071633203 00103 (保) 46	20030763320 3001	中国工商 银行园区 支行	2003.08.05 -2013.08.05	20,000	保证
4	中新公用	清源水务	2004076332030 0104 (保) 21	20040763320 3001	中国工商 银行留园 支行	2004.03.30 -2014.03.20	20,000	保证
5	中新公用	清源水务	2005 年留园保 字第 003 号	2005 年留园 字第 021 号	中国工商 银行留园 支行	2005.02.08 -2015.01.21	11,000	保证

经本所律师核查，截至 2013 年 3 月 29 日，发行人及其控股子公司为关联方提供的上述担保均已解除。

(3) 接受关联方提供担保

报告期内，发行人及其控股子公司接受关联方提供担保情况如下：

序号	担保人	被担保人	担保合同 编号	主债权合 同编号	债权人	主债务 履行期限	借款金额 (万元)	担保 方式
1	园区置业	中新置地	YB890420072 8005001	890420072 80050	上海浦东发展 银行苏州分行	2007.04.23 -2010.04.23	16,300	保证
2	园区置业	中新置地	YB890420072 8004001	890420072 80040	上海浦东发展 银行苏州分行	2007.04.06 -2010.04.06	5,700	保证

经本所律师核查，截至 2013 年 3 月 29 日，发行人及其控股子公司接受关联方提供的上述担保均已解除。

#### (4) 2010 年发行人向苏州创投转让所持中新创投股权

发行人原持有中新苏州工业园区创业投资有限公司（以下简称“中新创投”）4.34% 股权。2009 年 10 月 19 日，发行人第一届董事会第十一次会议审议通过《关于转让中新苏州工业园区创业投资有限公司股权的议案》，同意公开转让所持中新创投 4.34% 股权。根据苏州华兴资产评估有限公司出具的“华兴资评报字(2009)第 015 号”《中新苏州工业园区创业投资有限公司资产评估报告书》，发行人所持中新创投 4.34% 股权在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的评估值为 8,491.18 万元。上述评估结果已于 2009 年 10 月 20 日在园区国资办完成备案。2009 年 10 月 21 日，园区国资办批复同意发行人公开转让所持中新创投 4.34% 股权。2009 年 10 月 30 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 11 月 27 日，苏州产权交易所出具《中新苏州工业园区创业投资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，征集到的唯一竞买意向人为苏州创业投资集团有限公司（以下简称“苏州创投”）。

在关联董事回避表决的情形下，上述关联交易已由发行人第一届董事会第十三次会议审议通过，发行人独立董事亦就上述关联交易事项发表了独立意见。经园区国资办核准，2010 年 1 月 7 日，发行人与苏州创投签订《股权转让协议》，发行人以 8,491.18 万元的价格向苏州创投转让所持中新创投 4.34% 股权。2010 年 1 月 11 日，苏州产权交易所出具“[2010]第 002 号”《成交确认书》对上述股权转让及成交进行鉴证。上述股权转让事宜已于 2010 年 2 月 8 日办理完毕工商变更登记手续。

#### (5) 2010 年中法环境向东吴热电购买土地使用权及在建工程

东吴热电原为中新公用的参股子公司（持股比例为 20%），2011 年 10 月 27 日，东吴热电成为中新公用的控股子公司（持股比例为 51.88%）。

2010 年 10 月 24 日，东吴热电与中新公用控股子公司中法环境签订《国有土地使用权转让合同》，东吴热电将“苏工园国用(2007)第 02101 号”《国有土地使用权证》对应的 57157 号地块的土地使用权以 426.63 万元的价格转让给中法环境，转让价格根据苏州工业园区工业用地最低政府保护价为标准确定的；

(6) 2010 年苏州工业园人力资源开发有限公司向发行人购买办公楼，金额为 22,247,429 元。

(7) 2012 年发行人向物流中心转让现代工业坊二期

2012 年 7 月 31 日，发行人与物流中心签订《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。

### 3、关联方应收、应付款项余额

项目	关联方	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 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	311,616.82

	清源水务	1,281,803.65	1,241,289.41	496,789.42
	<b>合计</b>	<b>3,542,094.36</b>	<b>2,639,143.61</b>	<b>808,406.24</b>
应收账款	清源水务	8,215,792.76	6,072,902.68	2,068,593.69
	国际学校	1,376,839.00	2,601,111.03	3,392,753.50
	港华燃气	818,921.41	932,001.23	615,116.87
	吴江水务	433,829.91	196,722.92	489,709.44
	东吴热电	/	/	346,943.50
	蓝天热电	12,091.03	12,091.03	217,842.75
	<b>合计</b>	<b>10,857,474.11</b>	<b>9,814,828.89</b>	<b>7,130,959.75</b>
其他应收款	清源水务	59,216.61	12,101,535.67	141,393.16
	吴江水务	203,817.00	579,734.00	585,012.00
	港华燃气	374,830.09	153,824.96	287,434.07
	圆融集团	440,224.57	119,726.00	130,726.00
	蓝天热电	132,504.17	43,531.00	142,584.46
	东吴热电	/	/	4,000,000.00
	<b>合计</b>	<b>1,210,592.44</b>	<b>12,998,351.63</b>	<b>5,287,149.69</b>
预收账款	物流中心	196,076,496.00	/	/
	国际学校	1,300,555.47	/	/
	港华燃气	/	1,919,186.35	1,033,537.65
	<b>合计</b>	<b>197,377,051.47</b>	<b>1,919,186.35</b>	<b>1,033,537.65</b>
应付账款	清源水务	112,208.97	4,237,953.37	211,613.82
	港华燃气	357,172.00	10,000.00	153,280.00
	园区测绘	9,760.50	11,064.50	217,717.50
	<b>合计</b>	<b>479,141.47</b>	<b>4,259,017.87</b>	<b>582,611.32</b>
其他应付款	港华燃气	/	/	20,000.00
	清源水务	1,008,854.13	8,429,065.22	/
	<b>合计</b>	<b>1,008,854.13</b>	<b>8,429,065.22</b>	<b>20,000.00</b>

### (三) 关于发行人报告期内关联交易公允性的评价

经本所律师核查，发行人已在其《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理办法》及《公司章程（草案）》等公司治理制度中按照上市公司监管的相关要求就关联交易相关事宜作出规定。



发行人已就报告期内的上述关联交易事项履行了必要的决策程序，其中，发行人 2010 年度股东大会已在关联股东回避的情况下审议通过《关于公司与关联方 2010 年度关联交易情况说明的议案》、《关于预计公司 2011 年度经常性关联交易的议案》；发行人 2011 年度股东大会已在关联股东回避的情况下审议通过《关于预计公司 2012 年度经常性关联交易的议案》；发行人的偶发性关联交易亦按照《公司章程》等的有关规定分别经董事会、监事会、股东大会审议通过。发行人独立董事认为发行人的上述日常关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，关联交易的价格未偏离市场独立第三方的价格，不存在损害发行人及非关联股东合法权益的情形。

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人报告期内发生的关联交易为发行人正常生产经营行为，交易价格公允，并按照《公司章程》的有关规定履行了必要的决策程序，不存损害发行人及其他股东合法权益的情况，合法有效。

#### **（四）同业竞争**

经本所律师核查，截至 2013 年 3 月 29 日，控股股东园区股份及其控制的其他企业、实际控制人园区国控（国资办）及其控制的其他企业与发行人不存在同业竞争情形。同时，园区股份、园区国控（国资办）已就避免与发行人及其控股子公司产生同业竞争情形出具《避免同业竞争与利益冲突的承诺函》，自该函出具至今，园区股份、园区国控（国资办）未发生违反所作承诺的情形。

### **七、发行人的主要财产**

#### **（一）发行人及其控股子公司的房产**

1、经本所律师核查，截至 2013 年 3 月 29 日，发行人及其控股子公司已取得完备房屋所有权证的具体情况详见本补充法律意见书附件二“发行人及其控股子公司拥有的房产”。经本所律师核查，前述房产均是由发行人以合法方式取得，除部分房产用于银行抵押贷款之外，不存在其他权利限制的情形，亦不存在重大权属纠纷情形。

2、经本所律师核查，截至 2013 年 3 月 29 日，发行人及其控股子公司尚有下列房产未取得房屋产权证书：

### (1) 中新科技城标准厂房三期

中新科技城标准厂房三期位于苏州工业园区科智路东、娄阳路北，土地使用权面积 39569.7m<sup>2</sup>，建筑面积 13120.50m<sup>2</sup>，目前主要出租给胜倍尔超强镀膜（苏州）有限公司以及福斯赛诺分析仪器（苏州）有限公司。发行人持有该厂房对应的编号为“苏工园国用（2010）第 00285 号”土地使用权证书。上述厂房已于 2013 年 3 月 13 日取得苏州工业园区规划建设局核发的《建筑使用证》（编号：2013029），目前尚未办理完毕产权证书。

### (2) 左岸商业街

左岸商业街位于苏惠路北、星兰街西，其中，A 区房产面积为 18,547.73m<sup>2</sup>，B 区房产面积 17,677.43m<sup>2</sup>。左岸商业街对应土地使用权系发行人通过租赁方式取得，至 2014 年 10 月到期，目前未办理产权证书。

上述租赁合同明确，左岸商业街用地为临时用地。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》及《江苏省城乡规划条例》、《苏州工业园区关于加强临时建筑管理的意见（试行）》的相关规定，临时建筑不得办理房屋产权登记。据此，本所律师认为，左岸商业街房产系中新置地在合法取得的国有土地之上经批准建设的合法建筑物，未办理房屋产权证书不影响其合法使用。

### (3) 顺达商业广场地下超市

顺达商业广场地下超市位于星湖街东、东景路北，建筑面积 3,168.16m<sup>2</sup>，顺达商业广场地下超市目前尚未办理完毕产权证书。

### (4) 金墅国际幼儿园

金墅国际幼儿园位于苏州工业园区机场路以南、星港街以东，是中新置地太湖城邦项目的配套用房，房产总面积为 4,532.05m<sup>2</sup>，目前尚未办理产权证书。

### (5) 甲江南商业楼

甲江南商业楼位于张家港市国泰南路 1 号，是张家港置地甲江南项目的配套

用房，为四层商业楼，房产面积为 2,588.38m<sup>2</sup>，目前尚未办理产权证书。

综上，经本所律师核查，除了左岸商业街房产系因临时建筑依法未办理房屋产权证书外，发行人拥有其他房屋所占用范围的土地使用权，相关房屋的规划、建设已履行必要的法律程序，上述房产均不存在权属纠纷；据此，本所律师认为，发行人及其控股子公司目前未取得上述房屋产权证书的情形不构成发行人本次发行上市的实质性障碍。

## （二）发行人及其控股子公司的土地使用权

1、经本所律师核查，自 2011 年 9 月 5 日至 2013 年 3 月 29 日，发行人及其控股子公司拥有的土地使用权的主要变化情况如下：

（1）苏州工业园区国土房产局收回园区首期 8 平方公里内部分国有建设用地使用权

2011 年 8 月 22 日，苏州工业园区国土房产局出具《关于收回中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 11,438.77 平方米国有建设用地使用权的通知》（苏园国土[2011]73 号），因园区规划建设需要，并经园区管委会批准，决定收回发行人已取得的园区首期 8 平方公里内 11,438.77 平方米国有建设用地使用权。

2011 年 8 月 31 日，苏州工业园区国土房产局出具《关于收回中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 3,198.15 平方米国有建设用地使用权的通知》（苏园国土[2011]79 号），因园区规划建设需要，并经园区管委会批准，决定收回发行人已取得的园区首期 8 平方公里内 680.79 平方米国有建设用地使用权。

2011 年 11 月 2 日，苏州工业园区国土房产局出具《关于收回中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 38,637.24 平方米国有建设用地使用权的通知》（苏园国土[2011]110 号），因园区规划建设需要，并经园区管委会批准，决定收回发行人已取得的园区首期 8 平方公里内 38,637.24 平方米国有建设用地使用权。

2012 年 5 月 16 日，苏州工业园区国土房产局出具《关于收回中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 1,734.2 平方米国有建设用地使用权的通知》（苏园国土[2012]50 号），因园区规划建设需要，并经园区管委会批准，决定收回发行人已取得的园区首期 8 平方公里内 1,734.2 平方米国有建设用地使用权。

(2) 苏州工业园区国土房产局收回 99036 号宗地部分国有建设用地使用权

2011 年 8 月 22 日，苏州工业园区国土房产局出具《关于收回中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 99036 号宗地（部分）国有建设用地使用权的通知》（苏园国土[2011]74 号），因园区规划建设需要，并经园区管委会批准，决定收回发行人已取得的 99036 号宗地 680.79 平方米国有建设用地使用权。

2011 年 11 月 2 日，苏州工业园区国土房产局出具《关于收回中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 99036 号宗地（部分）国有建设用地使用权的通知》（苏园国土[2011]109 号），因园区规划建设需要，并经园区管委会批准，决定收回发行人已取得的 99036 号宗地 4,504.61 平方米国有建设用地使用权。

(3) 发行人对外转让“苏工园国用（2009）第 00125 号”土地使用权及对应厂房（中新科技城标准厂房二期、现代工业坊二期）

2012 年发行人向物流中心转让现代工业坊二期及对应的土地使用权，相关内容详见本补充法律意见书“六、关联交易和同业竞争”之“（二）发行人报告期内的主要关联交易”所述。

(4) 发行人对外转让“苏工园国用（2010）第 00285 号”部分土地使用权及在建厂房

2011 年 6 月 30 日，发行人与伊顿电气有限公司（以下简称“伊顿电气”）签署《厂房定向建造及转让合同》，在符合中新科技工业坊三期的总体规划和建筑要求的前提下，伊顿电气将在中新科技工业坊三期购买暂定面积为 14,007.89 平方米的厂房及对应的场地（暂定面积为 15,643.322 平方米），转让总价款 41,600,000 元，其中，首期转让价款 10,000,000 元于合同签订之日起 10 日内支付，第二期转让价款 15,000,000 元于发行人取得厂房的临时使用许可证之日起 7 日内支付，第三期转让价款 16,600,000 元于发行人取得经分割之后单独的厂房和场地的房屋所有权和土地使用权证之后 10 日内支付。发行人应于取得厂房及场地的临时使用许可证且收到第二期转让价款之日起 2 个工作日内与伊顿电气有限公司签署免租金的租赁协议，并在满足前述条件之日起 5 日内将厂房及场地移交给伊顿电气有限公司；同时，发行人应于收到第三期转让价款之日起 105 日内将厂房房屋所有权及对应的土地使用权证过户至伊顿电气有限公司名下。截至

2013年3月29日，发行人已取得土地分割后的建设用地使用权证书（证书编号：苏工园国用（2012）第00158号）。

2012年3月5日，发行人与苏州工业园区机关行政事务管理中心签订《资产转让协议》，发行人将其合法持有的在建的计量所房屋（位于苏州工业园区中新生态科技城中新科技工业坊三期4号厂房）产权及其对应的土地使用权以总价款1,650万元转让给苏州工业园区行政事务管理中心，转让价款于协议签订之日起5个工作日内一次性支付。房屋交付时间为自办理完毕《建筑临时使用证》起3个月内，但原则上最晚交付日期不迟于2012年12月31日。

#### （5）发行人对外转让“苏工园国用(2011)第00162号”土地使用权及在建工程

2012年3月5日，发行人与苏州工业园区机关行政事务管理中心签订《资产转让意向书》，发行人拟将其在建工程公积金大厦（位于苏州工业园区翠园路、琉璃街西）及其对应的土地使用权（苏工园国用（2011）第00162号，面积14,520.37平方米，宗地号84082号）在具备法律规定的可转让条件后依法转让给苏州工业园区机关行政事务管理中心，转让价款及转让相关事宜将在具备转让条件后双方签订的正式《资产转让合同》中明确。《资产转让意向书》约定，自该协议签订之日起5个工作日内，苏州工业园区机关行政事务管理中心应向发行人支付意向金1.2亿元。

2、经本所律师核查，截至2013年3月29日，发行人及其控股子公司已取得完备土地使用权证的具体情况详见本补充法律意见书附件三“发行人及其控股子公司拥有的土地使用权”。

3、经本所律师核查，截至2013年3月29日，发行人租赁的土地使用权为左岸商业街对应的土地使用权，基本情况如下：左岸商业街A区占地面积为22,817.13m<sup>2</sup>，B区占地面积14,638.40m<sup>2</sup>，该部分商业用房所占土地通过租赁方式取得，至2014年10月到期。

### （三）发行人长期股权投资情况

截至2013年3月29日，除本补充法律意见书“六、关联交易和同业竞争”之“（一）关联方”披露的发行人的控股子公司、合营企业、联营企业及举办的其他单位外，发行人控股子公司中新公用分别持有华能发电6%股权、华能太仓6%

股权、市政物业 10%股权、天然气管网 4.35%股权，中新公用全资子公司市政工程持有苏通混凝土 14%股权。

#### **（四）发行人及其控股子公司拥有的其他无形资产**

##### **1、注册商标**

本所律师查阅了发行人提供的商标注册证原件、通过国家商标局主办的中国商标网查询发行人拥有商标的情况。经本所律师核查，截至 2013 年 3 月 29 日，发行人及其控股子公司合计拥有注册商标 176 项，该等注册商标的具体情况详见本补充法律意见书附件四“发行人及其控股子公司拥有的注册商标”。

##### **2、著作权**

经本所律师核查，发行人通过原始取得方式取得作品名称为“圆融（HARMONY）”的美术作品的著作权，并取得江苏省版权局核发的“作登字 10-2009-F-766”《作品著作权登记证》，作品完成日期为 2001 年 6 月 8 日，作品登记日期为 2009 年 8 月 10 日。发行人拥有的上述著作权不存在产权纠纷。

##### **3、专利权**

本所律师查验了发行人提供的专利证书，并通过国家知识产权局主办的中国专利查询系统查询了发行人及其控股子公司拥有的专利情况。经本所律师核查，截至 2013 年 3 月 29 日，发行人间接控股子公司中法环境拥有 1 项实用新型专利，专利名称为“一种用于污泥干化系统的污泥清理装置”，专利号 ZL201220286509.3，专利申请日为 2012.06.19。不存在产权纠纷。

#### **八、发行人的重大债权债务**

##### **（一）重大合同**

截至 2013 年 3 月 29 日，发行人及其控股子公司正在履行和将要履行的重大合同详见下文所述。经本所律师核查，该等重大合同合法有效。

##### **1、苏州工业园区建设工程项目管理委托总协议**

根据园区管委会于 2003 年 12 月签发的“[2003]第 48 号”《会议纪要》，园区管委会同意自 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，中新有限与苏州工业园区地产经营管理公司（以下简称“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工程投资总额的 3% 向发行人支付建设工程项目管理费。

2011 年，发行人与地产公司续签《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、苏州工业园区国际招商代理协议

根据园区管委会于 2003 年 12 月签发的“[2003]第 48 号”《会议纪要》，园区管委会授权中新有限代表园区管委会行使苏州工业园区的国际招商职能，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，2007 年 12 月 18 日，发行人与园区管委会签订《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 2010 年 12 月 31 日止，委托发行人作为苏州工业园区的国际招商代理人，对外推介苏州工业园区并独立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 日止按照苏州工业园区经济贸易发展局每年统计的由发行人新引进的外资项目注册资本（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日止按照苏州工业园区经济贸易发展局每年统计的由发行人引进的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，发行人与园区管委会签订《关于苏州工业园区国际招商代理协议之补充协议》，协议约定将双方于2007年12月18日签订的《关于苏州工业园区的国际招商代理协议》的履行期限延长至2013年12月31日，并约定在委托期限届满后，发行人就苏州工业园区国际招商代理事宜享有同等条件下与园区管委会进行合作的优先权。

### 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《中新科技城项目合作开发补充协议》。园区管委会委托发行人对中新科技城总面积为399.01公顷的土地进行开发，其中，园区管委会负责中新科技城内原集体及国有土地的征用、征收和农（居）民动迁、安置补偿、保养等；园区管委会或其指定的职能部门将发行人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%支付给发行人，园区管委会的所得包含出让上述地块所涉及的一切相关税金和规费（含受让方应缴契税）；园区管委会或其指定的职能部门将中新科技城内的工业用地（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发行人。上述合作协议的有效期限自2006年4月6日起计10年。

### 4、苏州南通合作项目协议

2008年11月28日，发行人与园区管委会、南通经济技术开发区管理委员会签订《苏州工业园区、南通经济开发区、中新集团合作开发意向书》，就合作开发苏州南通项目作出原则性规定；2009年4月25日，发行人与南通市人民政府、南通市经济技术开发区总公司（以下简称“南通开发公司”）及江苏省农垦集团有限公司（以下简称“农垦集团”）签订《苏州南通合作项目商务协议》；2011年4月11日，发行人与中新苏通、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》。根据上述协议，发行人、南通开发公司及农垦集团出资设立中新苏通作为苏通科技产业园的开发主体；苏通科技产业园的总体开发面积约50平方公里，首期开发面积约10平方公里，中新苏通负责出资进行约定的土地综合开发，通过基础设施项目委托代建、以成本加成的方式获得收益；中新苏通在合作区域内享有优先选择面积约为2.5平方公里的特定地块范围采用协议分成方式进行土地一级开发的权利；发行人按照苏通科



技产业园范围内全部商业、居住用地土地出让总价的 5% 作为软件输出收入；发行人按照苏通科技园范围内所委托代建工程费用的 3% 作为工程管理服务收入，自 2011 年 1 月 1 日起，由中新苏通承担工程管理职能并按照苏通科技产业园范围内所委托代建工程费用的 3% 作为工程管理服务收入；发行人按照其引进项目（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 11 月 23 日，中新苏通与苏通科技产业园综合管理办公室签署《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》，约定苏通科技产业园综合管理办公室负责苏通科技产业园 2.6km<sup>2</sup> 地块合作区域内土地的征用、征收和企事业单位动迁等工作，中新苏通负责建设合作区域内约定的地面道路等基础设施建设，双方按照合作区域内土地出让净收益的比例进行协议分成。

#### 5、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会签署《宿迁市土地一级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》，协议约定合作项目的总面积为 105 公顷，宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会负责合作项目区域内土地征用、征收和拆迁等工作，发行人负责合作区域内约定的基础设施建设，苏州宿迁工业园区管理委员会与发行人按照合作区域内可出让的经营性用地出让所得价款按比例进行协议分成。合作项目建设期暂定为 3 年，项目运营期暂定为 6 年。

#### 6、苏州宿迁工业园区基础设施开发 BT 项目合同

2011 年 4 月 28 日，中新公用、市政工程与苏州宿迁工业园区管理委员会（注：协议见证方为宿迁市人民政府）签订《苏州宿迁工业园区基础设施开发 BT 项目合同》，中新公用、市政工程投资建设位于江苏省宿迁市苏州宿迁工业园区西北角、面积为 1.85 平方公里的基础设施，具体范围包括：项目征地拆迁补偿费及征地规费（但不包含征地拆迁安置工作）、市政工程（含水利工程）建设、路灯工程、绿化工程、电力工程及其他配套工程建设、工程保险及其他必须事项以及上述工作的管理。中新公用、市政工程承诺在 2013 年 12 月 31 日前建设完上述项目并移交给苏州宿迁工业园区管理委员会。中新公用、市政工程在合同签订之日起 60 日内投资设立项目公司，项目公司经营范围仅限于该项目的验资、建设、管理及与该项目相关事项。项目公司依法设立后为该项目的建设单位。项目投资收益为该项目建设总投资（回购基数）与 30% 的乘积，项目投资收益与回购基数

同比例支付，涉及本项目投资收益的回购基数的计算中，银行贷款利率锁定 6.93%。

#### 7、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，发行人与苏州宿迁工业园区管理委员会、宿迁市人民政府（注：作为协议见证方）共同签署《关于宿迁市 77 公顷土地一级开发项目合作开发协议》，约定由发行人对位于宿迁市双庄镇通湖大道以东区域总面积 77 公顷土地开发项目进行一级开发，宿迁市人民政府负责合作项目内现有集体及国有土地的征用、征收和企事业单位动迁等工作，发行人负责合作区域内约定的基础设施建设，苏州宿迁工业园区管理委员会与发行人按照合作区域内可出让的经营性用地出让所得价款按比例进行协议分成。

#### 8、苏滁现代产业园项目合作协议

2011 年 12 月 27 日，发行人与滁州市人民政府签署《项目合作框架协议》；2012 年 4 月 16 日，发行人与滁州市人民政府签署《项目合作商务总协议》，发行人与滁州市人民政府合作开发苏滁现代产业园项目（总面积约 35 平方公里），滁州市人民政府指定滁州市城市建设投资有限公司与发行人在合作区域内成立合资公司（即中新苏滁）作为合作区域内唯一的开发主体，对合作区域进行过城市综合开发。滁州市人民政府及苏滁现代产业园管委会出资并负责合作区域内土地的征用、征收、动迁等工作，中新苏滁按协议规定负责合作区域规划、基础设施建设、招商引资等工作，并取得土地出让分成收入及相关代理服务收入。合作区域分期建设，建设期约 8-10 年。

2012 年 4 月 16 日，发行人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了补充规定。

2012 年，中新公用与滁州市苏滁现代产业园管理委员会（筹）签署《框架协议》，双方拟在苏滁现代产业园区内根据市场化原则陆续开展城市燃气、城市水务、综合弱电共同管沟、天然气热电联产和分布式能源、高浓度废水、固体废物处理与资源化以及环境监测分析和土壤修复、其他公用事业基础设施以及环境技术方面的项目合作，总投资预计约 50 亿元。框架协议有效期自签署之日起 5 年。

#### 9、发行人与中粮信托有限责任公司签订《信托贷款合同》

2012年10月9日，发行人与中粮信托有限责任公司（以下简称“中粮信托”）签订《信托贷款合同》（合同编号：2012 中粮单字第 119 号-1），中粮信托通过发行单一资金信托募集资金向发行人提供合计 25,000 万元的信托贷款，信托贷款资金用于补充企业流动资金，信托贷款年利率为 6.6%，信托贷款的担保方式为信用担保。信托资金分两期发放，每期贷款期限一年，即从实际提款之日起 365 天，每期贷款期限分别计算，第一期贷款金额为 10,000 万元，第二期贷款金额为 15,000 万元。信托贷款资金的发放金额和发放日期视《资金信托合同》（中粮信托与单一资金信托的委托人签订，合同编号：2012 中粮单字第 119 号）项下各期信托资金的到位情况及《信托贷款合同》有关约定发放。

#### 10、国有建设用地使用权出让合同

2013年2月21日，中新置地与苏州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3205012013CR0053）中新置地以 3,520 万元的价格受让“苏地 2012-G-129 号”宗地，该宗地位于苏州市吴中区宝带西路南侧、西塘河西侧，宗地面积 12,735.4 平方米，宗地出让期限为批发零售用地 40 年、城镇住宅用地 70 年。中新置地应于合同签订时支付出让价款的 50%，剩余价款应于 2013 年 11 月 15 日前付清；苏州市国土资源局同意在 2013 年 11 月 15 日前向中心置地交付该宗地。宗地建设项目需于 2014 年 11 月 15 日之前开工建设，于 2016 年 11 月 15 日之前竣工。

#### 11、其他重大合同

发行人的其他重大合同包括银行贷款合同、委托贷款合同、重大工程合同等，该等合同的具体情况见本补充法律意见书附件五“发行人及其控股子公司重大合同的基本情况”。

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人正在履行和将要履行的重大合同未违反有关法律、行政法规的强制性、禁止性规定，在相关当事人依法依约履行的情况下不存在潜在的重大法律风险。

### （二）发行人的侵权之债

依据发行人的确认、相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，发行人现时不存在因环境保护、知识产权、产品或服务质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

### （三）发行人金额较大的其他应收、应付款

经本所律师核查，截至 2012 年 12 月 31 日，发行人的主要其他应收款、其他应付款均是因正常的生产经营活动发生，合法有效。

## 九、发行人的重大资产变化及收购兼并

### （一）已进行的重大资产变化及收购兼并

除本补充法律意见书其余部分提及的发行人所投资企业或资产的变化情况外，自 2011 年 9 月 5 日至 2013 年 2 月 29 日，发行人的重大资产变化和收购兼并情况详见下文所述，经本所律师核查，该等重大资产变化和收购兼并行为已履行相关法律程序，该等行为没有对发行人的主营业务及经营业绩产生重大不利影响。

#### 1、中新公用收购东吴热电部分股权

2011 年 9 月 1 日，东吴热电召开临时股东会通过决议，同意上海渊慧投资有限公司（以下简称“上海渊慧”）、苏州苏鑫资产管理有限公司（以下简称“苏州苏鑫”）分别将所持东吴热电 21.4%股权、10.48%股权转让给中新公用；同意苏州苏鑫将所持东吴热电 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 1 日，江苏公证天业会计师事务所有限公司出具“苏公 S（2011）E3102 号”《审计报告》，截至 2011 年 5 月 31 日止，东吴热电净资产为 88,622,220.34 元。2011 年 9 月 2 日，江苏仁合资产评估有限公司出具“苏仁评报字（2011）第 125 号”《苏州东吴热电有限公司股权转让项目所涉及的苏州苏鑫资产管理有限公司、上海渊慧投资有限公司持有的苏州东吴热电有限公司 10.48%、21.40%的股权评估报告》，截至 2011 年 5 月 31 日东吴热电的评估价值为 8,149.44 万元，其中，上海渊慧、苏州苏鑫所持东吴热电 21.40%股权、10.48%股权的评估价值为 1,743.98 万元、854.06 万元。

2011 年 9 月，中新公用分别与上海渊慧、苏州苏鑫签订《苏州东吴热电有

限公司股权转让协议》，上海渊慧、苏州苏鑫分别将所持东吴热电 21.4% 股权、10.48% 股权以 12,279,534.95 元、6,013,529.27 元的价格转让给中新公用。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%。2011 年 10 月 27 日，东吴热电完成本次股权变更的工商变更登记手续。

## 2、华园地产通过增资方式取得滨江地产控股权

2011 年 5 月 18 日，华园地产与南通苏通科技产业园控股发展公司签订《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》，双方约定由华园地产以现金方式认购滨江地产新增注册资本 3,000 万元。增资后，滨江地产注册资本由 2,000 万元增加至 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公司持有滨江地产 40% 股权。依据南通大华联合会计师事务所于 2011 年 5 月 18 日出具的“通大华会内验字(2011)第 068 号”《验资报告》，截至 2011 年 5 月 18 日止，滨江地产已收到华园地产以货币方式缴纳的新增注册资本 3,000 万元。2011 年 5 月 19 日，滨江地产办理完毕上述增资事宜的工商变更登记手续。

2012 年 5 月 16 日，滨江地产股东会作出决议，决定将公司注册资本由 5,000 万元增加至 20,000 万元，新增注册资本 15,000 万元由原股东按持股比例认缴。依据南通正华联合会计师事务所于 2012 年 5 月 29 日出具的“正华会验字(2012)第 058 号”《验资报告》，截至 2012 年 5 月 28 日止，滨江地产已收到股东以货币方式缴纳的新增注册资本合计 15,000 万元，其中，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。2012 年 7 月 18 日，滨江地产办理完毕上述增资事宜的工商变更登记手续。

## 3、市政工程吸收合并华园建设

市政工程、华园建设原均为中新公用下属全资子公司。2011 年 2 月 24 日，中新公用作出股东决定，由市政工程吸收合并华园建设，吸收合并完成后，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。2011 年 3 月 16 日，园区国控出具《关于中新苏州工业园区市政公用工程建设有限公司吸收合并苏州工业园区华园建设发展有限公司的决策意见》（苏园国控投资复[2011]3 号），批准前述吸收合并事宜。

依据江苏仁合资产评估有限公司出具的“苏仁评报字(2011)第 017 号”《中新苏州工业园区市政公用工程建设有限公司企业合并事宜所涉及中新苏州工业

园区市政公用工程建设有限公司股东全部权益市场价值评估报告》，市政工程截至评估基准日 2010 年 6 月 30 日的评估价值为 7,009.99 万元；依据江苏仁合资产评估有限公司出具的“苏仁评报字（2011）第 018 号”《苏州工业园区华园建设发展有限公司拟企业合并事宜所涉及苏州工业园区华园建设发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，华园建设截至评估基准日 2010 年 6 月 30 日的评估价值为 13,114.72 万元。2011 年 3 月 8 日，市政工程、华园建设分别将上述评估报告提交园区国资办备案，备案编号依次为 2011-10、2011-11。2011 年 4 月 25 日，市政工程、华园建设在《苏州日报》发布《公司吸收合并公告》。

2011 年 10 月 31 日，江苏华星会计师事务所出具《验资报告》（华星会验字[2011]0167 号），验证截至 2011 年 6 月 30 日市政工程吸收合并华园建设后的实收资本为 7,500 万元，占注册资本的 100%。2011 年 11 月 29 日，园区工商局出具“（05940081）公司注销[2011]第 11240001 号”《公司准予注销登记通知书》，准予华园建设注销；2011 年 12 月 05 日，园区工商局出具“（05940081）公司变更[2011]第 11290018 号”《公司准予变更登记通知书》，核准市政工程注册资本由 5,000 万元变更为 7,500 万元。

#### 4、中新能源股权变动

2011 年 8 月 30 日，中新能源全体股东与英属维尔京群岛香港中华燃气（苏州）有限公司（以下简称“中华燃气”）共同签署《中新苏州工业园区远大能源服务有限公司增资扩股合同》及《中新苏州工业园区远大能源服务有限公司章程》、《关于中新苏州工业园区远大能源服务有限公司的中外合资经营企业合作合同》。2011 年 9 月 1 日，中新能源股东会作出决议，决定中新能源注册资本由 5,333.3333 万元变更为 7,111.11 万元，新增注册资本全部由中华燃气按中新能源净资产评估价 7,051.54 万元对应的单位股本净资产作价认购，增资完成后，中华燃气持有中新能源 25% 股权；同时，同意中新能源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）。

2011 年 11 月 7 日，园区管委会出具《关于同意增资并购设立合资企业“中新苏州工业园区远大能源服务有限公司”的批复》，同意中新能源新增注册资本 1,777.7767 万元全部由中华燃气以等值于 2,350.51 万元的外汇现汇认购，其中，1,777.7767 万元计入注册资本，其余部分计入资本公积，同意中新能源由内资企业变为合资企业。增资后，中新能源投资总额 17,000 万元，注册资本 7,111.11 万元，其中，中新公用出资 3,800 万元，占注册资本的 53.44%，中华燃气出资

1,777.7767 万元，占注册资本的 25%，远大能源利用管理有限公司出资 1,333.3333 万元，占注册资本的 18.75%，中新置地出资 200 万元，占注册资本的 2.81%。2011 年 11 月 11 日，中新能源取得江苏省政府核发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2011]92779 号）。

2012 年 1 月 18 日，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[2012]0006 号），验证截至 2012 年 1 月 17 日止，中新能源已收到苏州中华燃气以货币方式缴纳的新增注册资本合计 1,777.7767 万元。2012 年 2 月 17 日，园区工商局出具“（05940056）外商投资公司变更登记[2012]第 02160005 号”《外商投资公司准予变更登记通知书》，核准中新能源注册资本、企业类型变更。

#### 5、发行人、中新公用对外转让苏州工业园区创电科技服务有限公司股权

苏州工业园区创电科技服务有限公司（以下简称“创电科技”）原为发行人的参股子公司，经营范围是为科技企业提供管理咨询服务，投资咨询服务；自有房屋出租。发行人及其控股子公司中新公用原分别持有创电科技 30% 股权（1,500 万元出资）、10% 股权（500 万元出资），苏州爱能吉发展有限公司、中国华电集团公司分别持有剩余 50% 股权和 10% 股权。2011 年 2 月 28 日，苏州市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），核准苏州创元投资发展（集团）有限公司受让发行人、中新公用持有的创电科技股权，转让价格按照由江苏仁合资产评估有限公司评估并经国资办备案的创电科技截至 2010 年 6 月 30 日的评估净资产分别作价 1,903.90 万元、634.633 万元。2011 年 4 月 11 日及 2011 年 5 月 6 日，中新公用、发行人分别与苏州创元投资发展（集团）有限公司签订《股权转让协议》，中新公用、发行人分别以 634.633 万元、1,903.90 万元的价格将所持创电科技股权转让给苏州创元投资发展（集团）有限公司。依据苏州产权交易所于 2011 年 5 月 16 日出具的“[2011]第 009 号”“[2011]第 010 号”《成交确认书》，中新公用、发行人已分别于 2011 年 4 月 15 日、2011 年 5 月 11 日支付完毕转让价款。2011 年 9 月 7 日，创电科技办理完毕上述股权转让的工商变更登记手续。

#### 6、注销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苏州太平洋商业经营管理有限公司 30% 股权。2011 年 6 月 13 日，园区国控出具《关于清算苏州太平洋商业经营管理有限公司的决策意见》（苏园国控投资复[2011]29 号），同意对苏州太平洋商业

经营管理有限公司进行清算，清算后资产根据股东持股比例分配。2011年7月21日，苏州太平洋商业经营管理有限公司股东会作出同意解散苏州太平洋商业经营管理有限公司的股东会决议。2012年7月31日，园区工商局出具“(05940043)公司注销[2012]第07270001号”《公司准予注销登记通知书》，核准注销苏州太平洋商业经营管理有限公司。

## **(二) 拟进行的重大资产变化及收购兼并**

依据发行人的确认，发行人目前不存在拟进行的重大资产变化及收购兼并行为。

## **十、发行人章程的制定与修改**

### **(一) 发行人《公司章程》的制定与修改**

经本所律师核查，发行人《公司章程》系经2010年度股东大会修订通过，自2011年9月5日至2013年2月29日未进行修订；发行人《公司章程》符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

### **(二) 《公司章程》(草案)的制定与修改**

经本所律师核查，发行人上市后适用的《公司章程(草案)》系经发行人2008年第三次临时股东大会审议通过，并经2010年度股东大会修订。经发行人第二届董事会第十八次会议、2012年度股东大会审议通过，发行人按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等规定对《公司章程(草案)》进行了相应修订。经本所律师核查，发行人修订后的《公司章程(草案)》符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

## **十一、发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作**

经本所律师核查，发行人目前适用的股东大会、董事会、监事会议事规则系经2010年度股东大会修订通过，自2011年9月5日至2013年2月29日未进行修订；发行人目前适用的股东大会、董事会、监事会议事规则符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

发行人报告期内的股东大会、董事会、监事会运作情况详见附件六“发行人



股东大会、董事会、监事会会议召开情况”。经本所律师核查，发行人报告期内历次股东大会、董事会、监事会会议的召开、召集程序、表决程序、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

## 十二、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

### (一) 发行人董事、监事和高级管理人员

截至 2013 年 3 月 29 日，发行人董事、监事和高级管理人员如下表所示，经本所律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员的任职已履行了必要的法律程序，符合现行相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

序号	姓名	职务	任职履行的法律程序
1	杜建华	董事长	2011 年度第二次临时股东大会选举为非独立董事，第二届董事会第一次会议选举为董事长
2	张雪倩	副董事长	2011 年度第二次临时股东大会选举为非独立董事，第二届董事会第一次会议选举为副董事长
3	赵志松	董事、总裁	2011 年度第二次临时股东大会选举为非独立董事，第二届董事会第二次会议聘任为总裁
4	林福山	董事	2011 年度第二次临时股东大会选举为非独立董事
5	黄维义	董事	2011 年度第二次临时股东大会选举为非独立董事
6	叶迎君	董事、副总裁	2011 年度第二次临时股东大会选举为非独立董事，第二届董事会第二次会议聘任为副总裁
7	白重恩	独立董事	2011 年度第二次临时股东大会选举为独立董事
8	陈碧茹	独立董事	2011 年度第二次临时股东大会选举为独立董事
9	沈坤荣	独立董事	2011 年度第二次临时股东大会选举为独立董事
10	林向红	监事会主席	2011 年度第二次临时股东大会选举为股东代表监事，第二届监事会第一次会议选举为监事会主席
11	郑维强	股东代表监事	2011 年度第二次临时股东大会选举为股东代表监事
12	冯所刚	股东代表监事	2011 年度第二次临时股东大会选举为股东代表监事
13	纪向群	股东代表监事	2011 年度第二次临时股东大会选举为股东代表监事
14	王广伟	职工代表监事	职工代表大会选举产生
15	彭彬	职工代表监事	职工代表大会选举产生
16	吴天仁	副总裁	第二届董事会第二次会议聘任为副总裁
17	叶晓敏	副总裁	第二届董事会第二次会议聘任为副总裁

18	唐筱卫	董事会秘书	第二届董事会第二次会议聘任为董事会秘书
19	龚菊平	财务总监	第二届董事会第二次会议聘任为财务总监

## (二) 董事、监事和高级管理人员的变化情况

经本所律师核查，自 2011 年 9 月 5 日至 2013 年 2 月 29 日，发行人的董事、监事、高级管理人员未发生变化。

## 十三、发行人的税务

### (一) 发行人及其控股子公司报告期内享受的税收优惠及其合法性

依据 2007 年 3 月 16 日通过的《中华人民共和国企业所得税法》(以下简称“新企业所得税法”)、《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》(以下简称“通知”), 新企业所得税法和通知引入了包括将内、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, 在新企业所得税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。据此, 发行人 2010 年度适用的过渡税率为 22%, 2011 年度适用的过渡税率为 24%, 2012 年度适用的税率为 25%。

发行人控股子公司中法环境 2010 年度按 25% 的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。因中法环境的污泥干化处置项目一期工程符合《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, 根据该实施条例第八十八条的相关规定以及江苏省苏州工业园区国家税务局第二税务分局 2011 年 7 月 4 日出具的批复, 中法环境自 2011 年 5 月开始享受企业所得税“三免三减半”优惠政策。据此, 中法环境自 2011 年 5 月起三年内适用的所得税率为 0。

根据上述核查情况, 本所律师认为, 发行人及其控股子公司在报告期内享受的税收优惠政策符合国家有关税收法律法规的规定, 并已取得了相关部门的批准, 所享受的税收优惠政策合法、合规、真实、有效。

### (二) 发行人及其控股子公司报告期内享受的财政补贴及其合法性

依据安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查, 发行人及其控股子公司在报告期内享受的财政补贴如下:

序号	补贴项目	补贴金额（元）		
		2012 年度	2011 年度	2010 年度
1	5% 补贴收入	/	/	41,949,428.78
2	环保引导资金补助	1,452,522.11	303,333.37	260,000.00
3	税收返还	/	3,060,000.00	/
4	高新技术产业发展资金	136,744.20	/	/
5	企业发展引导资金	4,904,988.26	7,600,000.00	8,200,000.00
6	运营补贴	2,138,400.00	2,000,000.00	/
7	太湖水污染治理专项资金	832,666.67	665,079.21	/
8	其他财政补贴	1,983,498.17	1,769,655.33	653,691.13
<b>合计</b>		<b>11,448,819.41</b>	<b>15,398,067.91</b>	<b>51,063,119.95</b>

发行人及其控股子公司获得上述财政补贴的法律依据如下：

1、5% 补贴收入。鉴于发行人在苏州工业园区二、三区前期开发过程中的大量投入，以及发行人在苏州工业园区二、三区开发建设中的贡献，根据园区管委会“（2003）第 48 号”《会议纪要》及发行人与园区管委会签订的《苏州工业园区合作开发谅解备忘录》、《苏州工业园区二、三区初始开发建设的投资款回收协议》，自 2004 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日期间，园区管委会将中新合作区内剩余的商住用地出让所得收入（园区可支配部分）的 5% 以资产使用费的形式支付给发行人。

2、环保引导资金补助。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》，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在污染物减排、资源再生利用等方面做出突出成绩的单位给予财政补助。中法环境的污泥干化工程和苏虹大楼节能改造项目作为苏州工业园区生态环境亮点工程获得环保专项资金补助 260 万元，作为递延收益后根据受益期逐步计入营业外收入，其中，于 2010 年度计入营业外收入 260,000 元，于 2011 年度计入营业外收入 303,333.37 元，于 2012 年度计入营业外收入 1,452,522.11 元。

3、税收返还。根据《关于对 TD 公司有关工程审计回购问题的处理建议》（苏通财发[2011]16 号）及其批复，鉴于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 3,060,000 元税收返还。

4、高新技术产业发展基金。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技术产业发展资金，于 2012 年计入营业外收入 136,744.20 元。

5、企业发展引导资金。根据中共张家港市委、张家港市人民政府《关于加快发展服务业的若干政策措施》（张委发[2005]18 号），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 2010 年度给予张家港置地基础设施补助 8,200,000.00 元，于 2011 年度给予基础设施补助 7,600,000.00 元，于 2012 年度给予基础设施补助 4,904,988.26 元。

6、运营补贴。根据《南通国际学校合作办学协议》，为支持国际学校运营，南通经济技术开发区管理委员会于 2011 年度给予中新教服办学运营专项补贴 2,000,000 元；根据《张家港国际教育合作办学协议》，为支持张家港学校的顺利举办，张家港市教育局给予中新教服筹建期办学运营专项补贴，于 2012 年度计入营业外收入 2,138,400 元。

7、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，中法环境于 2011 年度获得计入营业外收入的专项资金 832,666.67 元，于 2012 年度获得计入营业外收入的专项资金 665,079.21 元。

根据上述核查情况，本所律师认为，发行人及其控股子公司在报告期内享受的财政补贴合法、合规、真实、有效。

### （三）发行人及其控股子公司报告期内依法纳税情况

依据发行人及其控股子公司税务主管部门出具的证明文件、安永华明出具的《审计报告》并经本所律师核查，发行人及其控股子公司最近三年依法纳税，不存在受到税务行政处罚的情形。

## 十四、发行人的环境保护、产品质量、技术等标准

依据环境保护主管部门出具的证明文件并经本所律师适当核查，发行人及其控股子公司最近三年的生产经营活动符合有关环境保护的要求，不存在违反有关

环境保护的法律、法规而受到行政处罚的情形。

依据相关政府主管部门出具的证明文件并经本所律师适当核查，发行人及其控股子公司最近三年的生产经营活动符合有关产品质量和技术监督的要求，不存在违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

## 十五、发行人募集资金的运用

经本所律师核查，截至 2013 年 3 月 29 日，发行人本次发行上市募集资金投资项目未发生变化，发行人本次募集资金已履行的核准手续仍为有效。

截至 2013 年 3 月 29 日，发行人各募集资金投资项目基本情况如下：

### 1、苏州工业园区服务外包产业园（二期）项目

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。该项目履行的开发建设手续如下：

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]70 号
建设项目环保审批意见	000951400 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
建设工程施工许可证	320594201007200101、320594201009300301、 320594201009300401
商品房预售证	苏房预园[2011]192 号、苏房预园[2012]032 号、苏房 预园[2012]116 号

### 2、中新科技城标准厂房（苏园国土 2008-G-20 号地块）项目

该项目已于 2009 年 11 月开工建设，目前已竣工，并取得房产证。该项目履行的开发建设手续如下：

资格文件	编号
------	----

立项文件	苏园管核字[2008]71号
建设项目环保审批意见	000953000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20090791号
建筑工程施工许可证	320594200911170101、320594200911170201
临时建筑使用证	临2010133
房产证	苏房权证园区字第00357020号

### 3、中新科技城30号地块项目（暨中新科技城241A地块项目）

该项目已于2009年12月开工，目前正在建设过程之中。该项目履行的开发建设手续如下：

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]60号
建设项目环保审批意见	000952000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20091749号
建筑工程施工许可证	320594201002220101、320594201006210401、 320594201006210301
商品房预售证	苏房预园[2011]180号、苏房预园[2011]263号

### 4、中新科技城29号地块项目（暨中新科技城240A地块项目）

该项目已于2009年12月开工，于2012年5月底竣工。该项目履行的开发建设手续如下：

资格文件	编号
立项文件	苏园管核字[2008]59号
建设项目环保审批意见	00951900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
商品房预售许可证	苏房预园[2011]213 号、苏房预园[2011]241 号、苏房 预园[2010]242 号

## 十六、发行人的业务发展目标

经本所律师核查,《招股说明书(申报稿)》描述的发行人业务发展目标是结合现有主营业务制定,符合国家法律、法规和规范性文件的规定,不存在潜在的法律风险。

## 十七、诉讼、仲裁和行政处罚

### (一) 发行人的重大诉讼、仲裁案件

2011年1月8日,苏州姑苏市政工程有限公司(以下简称“姑苏市政”)向苏州工业园区人民法院起诉,要求华园建设支付拖欠的独墅湖隧道工程施工分包合同的工程款共计4,302,497元以及延期付款的利息500,000元并承担全部诉讼费用。同时,姑苏市政向苏州工业园区人民法院申请财产保全,苏州工业园区人民法院于2011年1月21日裁定冻结华园建设银行资金5,000,000元或查封扣押相应价值的财产。

市政工程于2011年3月16日决定吸收合并华园建设,2011年11月29日华园建设办理完毕工商注销手续,2011年12月5日市政工程办理完毕工商变更手续。经苏州工业园区人民法院审理查明,市政工程愿意承担华园建设在该案中的权利义务,姑苏市政表示认可其主体资格。苏州工业园区人民法院于2012年5月23日作出“(2011)园民初字第0217号”《民事判决书》,判决市政工程支付姑苏市政工程款1,404,731.6元及利息,并驳回姑苏市政其他诉讼请求。案件受理费45,220元、财产保全费5,000元、鉴定费66,524.97元,合计116,744.97元,由姑苏市政负担诉讼费35,154元、鉴定费33,262.48元,由市政工程负担诉讼费15,066元、鉴定费33,262.48元。

2012年6月13日,姑苏市政向苏州市中级人民法院提起上诉。2013年3月20日,苏州市中级人民法院作出“(2012)苏中民终字第1497号”《民事判决书》,撤销苏州工业园区人民法院作出的“(2011)园民初字第0217号”民事判决,

改判由市政工程向姑苏市政支付工程款 1,812,931.6 元及利息。一审案件受理费 45,220 元、财产保全费 5,000 元、鉴定费 66,524.97 元，合计 116,744.97 元，由姑苏市政负担诉讼费 32,000 元、鉴定费 33,262.48 元，由市政工程负担诉讼费 18,220 元、鉴定费 33,262.48 元；二审案件受理费 35,154 元，由姑苏市政负担 21,092 元，由市政工程负担 14,062 元。

鉴于上述诉讼涉诉金额与发行人现有财务状况相比较小，没有对发行人的生产经营产生重大不利影响。据此，本所律师认为，上述诉讼不构成发行人本次发行上市的实质性法律障碍。

依据安永华明出具的《审计报告》、发行人的确认并经本所律师核查，除上述诉讼外，发行人及其控股子公司不存在尚未了结的或可预见的、可能对发行人的财务状况、经营成果产生重大影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## **(二) 发行人报告期内受到的行政处罚**

依据有关政府主管部门出具的证明文件并经发行人确认，发行人报告期内不存在可能影响发行人本次发行上市的行政处罚案件。

## **(三) 其他重大诉讼、仲裁和行政处罚案件**

依据发行人董事长、总裁的确认，其不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

依据发行人股东的确认、新加坡律师事务所“HIN TAT AUGUSTINE & PARTNERS”出具的关于新方财团、新工集团的法律意见，发行人现有股东不存在可能导致其持有的发行人股权发生变更及/或者可能影响发行人本次发行上市的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## **十八、招股说明书法律风险的评价**

本所律师参与了《招股说明书（申报稿）》中法律专业事项的讨论，审阅了《招股说明书（申报稿）》全文，特别是其中引用本所律师出具的法律意见的相关内容。依据发行人董事及本次发行上市相关中介机构出具的确认文件并经本所律师适当核查，《招股说明书（申报稿）》及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述



或重大遗漏引致的法律风险。

## 十九、结论意见

基于以上所述，本所律师认为：

（一）截至 2013 年 3 月 29 日，发行人符合《证券法》、《首发管理办法》等有关法律、法规和规范性文件关于首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市的实质性条件；

（二）截至 2013 年 3 月 29 日，发行人不存在重大违法违规行为；

（三）《招股说明书（申报稿）》及其摘要引用本所律师出具的关于本次发行上市的《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》、《补充法律意见书（二）》、《补充法律意见书（三）》、《补充法律意见书（四）》、《补充法律意见书（五）》、《补充法律意见书（六）》、《律师工作报告》及本补充法律意见书的内容适当；

（四）发行人本次发行上市尚需取得如下批准和授权：

- 1、中国证监会核准发行人本次发行上市；
- 2、拟上市证券交易所同意发行人所发行股票上市交易。

本补充法律意见书正本一式五份，经本所及签字律师签署后生效。

（下接本补充法律意见书附件及签署页）

(本页无正文，为广东晟典律师事务所《关于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）并上市的补充法律意见书（七）》  
签署页)



负责人：\_\_\_\_\_

陈治民

经办律师：

\_\_\_\_\_

罗元

\_\_\_\_\_

廖素芳

2017年9月22日

附件一：发行人实际控制人控制的其他企业

序号	企业名称	股东名称	股东认缴额 (万元)	持股比例	经营范围
1	苏州工业园区测绘地理信息有限公司	园区国控	1,000	100.00%	许可经营项目：无 一般经营项目：测绘、信息服务。
2	苏州纳米科技发展有限公司	园区国控	65,000	100.00%	许可经营项目：无 一般经营项目：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技术企业技术服务平台，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。
3	苏州工业园区人力资源开发有限公司	园区国控	50	100.00%	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。 一般经营项目：无
4	苏州工业园区城市照明管理有限公司	园区国控	200	100.00%	一般经营项目：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）。

5	苏州工业园区疾病预防控制中心	园区国控	200	100.00%	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。
6	苏州工业园区机关事务管理中心	园区国控	473.95	100.00%	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。
7	苏州文化博览中心有限公司	园区国控	331,842	94.96%	许可经营项目：承接国内外演出经营、演出经纪；电影放映；小型饭店（制售中餐西餐；含冷菜；不含生食海产品、裱花蛋糕）；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。 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、设施设备商品和技术的进出口业务；非学历艺术培训。
		苏州工业园区地产经营管理公司	17,628	5.04%	
8	中新苏州工业园区市政物	园区国控	450	90.00%	市政道路、桥梁、管道、河道的维护、整治；园林及绿化养护、路灯

	业管理有限公司	中新公用	50	10.00%	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书经营）。
9	苏州工业园区公共交通有限公司	园区国控	7,480	88.00%	许可经营项目：公共汽车客运。
		苏州市公共交通有限公司	1,020	12.00%	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
10	物流中心	园区国控	82,253	82.25%	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）。
		苏州工业园区地产经营管理有限公司	17,747	17.75%	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。
11	苏州工业园区保安服务有	园区国控	510	51.00%	许可经营项目：门卫、巡逻（不含武装守护）、随身护卫、安全检查、

	限公司	苏州市保安服 务公司	490	49.00%	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。
12	苏州工业园区格网信息科 技有限公司	苏州工业园区 测绘有限责任 公司	100	100.00%	测绘监理、地理信息系统开发与集成，地理数据加工服务（涉及资质 的凭资质经营）。
13	苏州工业园区纳米产业技 术研究院有限公司	苏州纳米科技 发展有限公司	500	100.00%	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。
14	苏州工业园区启纳创业投 资有限公司	苏州纳米科技 发展有限公司	5,000	100.00%	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。
15	苏州皓然光电科技有限公 司	苏州纳米科技 发展有限公司	8,000	100.00%	LED 外延片、芯片的封装以及相关零部件的研发、生产、销售。
16	苏州工业园区劳务服务有 限公司	苏州工业园区 人力资源开发 有限公司	50	100.00%	许可经营项目：劳务派遣、劳务中介、职业技术培训； 一般经营项目：家政服务；经营日用小百货。

17	苏州工业园区高级人才咨询有限公司	苏州工业园区人力资源开发有限公司	9.5	95.00%	许可经营项目：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； 一般经营项目：企业管理咨询；国际经济文化交流咨询服务。
		苏州工业园区劳务服务有限公司	0.5	5.00%	
18	苏州工业园区人才资讯科技有限公司	苏州工业园区人力资源开发有限公司	90	90.00%	许可经营项目：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。
		苏州工业园区劳务服务有限公司	10	10.00%	一般经营项目：企业管理咨询；商务咨询；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。
19	苏州国华展览有限公司	苏州国际博览中心有限公司	500	100.00%	提供会展、会员服务及相关咨询服务。
20	苏州苏艺演出有限公司	苏州文化博览中心有限公司	500	100.00%	许可经营项目：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）。 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。

21	苏州比斯曼展览工程有限公司	苏州国际博览中心有限公司	470	94.00%	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。
		苏州国华展览有限公司	30	6.00%	
22	苏州洁净室科技促进中心	苏州文化博览中心有限公司	5	100.00%	开展学术交流；开展合作研究；举办培训；举办展览；咨询服务。
23	苏州物流中心（宿迁）有限公司	物流中心	2,450	98.00%	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）。
		苏州工业园区物流信息平台有限公司	50	2.00%	
24	苏州吴淞江国际集装箱码头有限公司	物流中心	8,000	100%	港口码头工程建设；机械设备租赁；仓储服务；销售：日用百货、电子产品、机电产品。
25	苏州工业园区物流信息平台有限公司	物流中心	1,000	100.00%	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；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。
26	苏州得尔达国际物流有限	物流中心	5,400	75%	许可经营项目：报关；普通货运；



	公司	园区股份	1,800	25%	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；；物流咨询业务，转口贸易、进出口贸易、保税上门维修监测（限综合保税区区内）；自有仓库及设备租赁；货物的分拣、整理、吹洗。 许可经营项目：普通货运、货物专用运输（冷藏保鲜）；报关。 一般经营项目为：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、报关、报检、保险、相关运输咨询业务。
27	苏州工业园区报关有限公司	苏州得尔达国际物流有限公司	1,000	100.00%	许可经营项目：普通货运、综合货站（场）（仓储）。 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，搬装卸服务，有关搬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。
28	苏州工业园区航港物流有限公司	苏州得尔达国际物流有限公司	7,000	100.00%	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。
29	伊犁得尔达国际物流有限公司	苏州得尔达国际物流有限公司	500	500	

30	苏州工业园区征地事务有限公司	苏州工业园区 国有资产运营 公司(后改制为 园区国控)	40	80%	接受园区土地管理局的委托、办理土地征用事务。
		苏州工业园区 房地产权管理 有限公司	10	20%	

附件二：发行人及其控股子公司拥有的房产

(一) 发行人拥有的房产

序号	所有权人	房产证编号	坐落地址	地号	面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	登记时间	抵押或其他权利限制	取得方式
1	发行人	苏房权证园区区字第 00277423 号	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1701 室	75013-2	2,784.68	办公	2009.07.07	/	购买
2	发行人	苏房权证园区区字第 00277429 号	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1801 室	75013-2	2,784.68	办公	2009.07.07	/	购买
3	发行人	苏房权证园区区字第 00277430 号	苏州工业园区置业商务广场 1 幢 1901 室	75013-2	2,775.53	办公	2009.07.07	/	购买
4	发行人	苏房权证园区区字第 00423054 号	苏州工业园区胜浦镇瑞慈巷 5 号	41053	9,061.39	非居住	2012.05.30	/	自建
5	发行人	苏房权证园区区字第 00280259 号	苏州工业园区苏虹中路 200 号	71214	8,734.29	非居住	2009.07.27	/	自建
6	发行人	苏房权证园区区字第 00374287 号	苏州工业园区胜浦镇启明路 1 号	43016	69,528.61	非居住	2011.04.19	/	自建
7	发行人	苏房权证园区区字第 00280258 号	苏州工业园区白榆路 35 号	69096	15,378.39	非居住	2009.07.27	/	购买

8	发行人	苏房权证园区字第 00280684 号	苏州工业园区兴浦路 333 号	41010	108,004.90	厂房	2009.07.29	抵押	自建
9	发行人	苏房权证园区字第 00367747 号	苏州工业园区胜浦镇界浦路 218 号	38310	63,430.82	非居住	2011.03.04	/	自建
10	发行人	苏房权证园区字第 00314338 号	苏州工业园区港田路 38 号	86108	21,657.77	非居住	2010.02.09	/	自建
11	发行人	苏房权证园区字第 00280687 号	苏州工业园区唯亭镇展业路 8 号	25332	45,536.59	非居住	2009.07.29	/	自建
12	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	28031	22,639.72	非居住	2010.09.15	/	自建
13	发行人	苏房权证园区字第 00280686 号	苏州工业园区唯亭镇展业路 18 号	31303	79,985.36	非居住	2009.07.29	/	自建
14	发行人	苏房权证园区字第 00357020 号	苏州工业园区唯亭镇科智路 1 号	25352	33,477.96	非居住	2010.11.16	/	自建
15	发行人	苏房权证园区字第 00453229 号	苏州工业园区杏林街 78 号	81078	59,712.63	非居住	2012.12.12	/	自建
16	发行人	苏房权证园区字第 00280239 号	苏州工业园区钟南街 208 号	84015	48,563.30	非居住	2009.07.27	抵押	自建
17	发行人	苏房权证园区字第 00280672 号	苏州工业园区星汉街 82 号	67132	11,258.58	非居住	2009.07.29	/	自建

18	发行人	苏房权证园区区字第 00408037 号	苏州工业园区展业路 28 号翡翠公寓	31304	44,530.39	住宅	2012.01.11	/	自建
19	发行人	苏房权证园区区字第 00450623 号	苏州工业园区星龙街 515 号 1 幢	83030	12,309.53	集体宿舍	2013.01.09	抵押	自建
20	发行人	苏房权证园区区字第 00450639 号	苏州工业园区星龙街 515 号 2 幢		5,455.22	集体宿舍	2013.01.09	抵押	自建
21	发行人	苏房权证园区区字第 00472650 号	苏州工业园区星龙街 515 号 3 幢		5,455.22	集体宿舍	2013.01.09	抵押	自建
22	发行人	苏房权证园区区字第 00472651 号	苏州工业园区星龙街 515 号 4 幢		12,309.53	集体宿舍	2013.01.09	抵押	自建
23	发行人	苏房权证园区区字第 00473000 号	苏州工业园区星龙街 515 号 5 幢		12,777.76	/	2013.01.10	抵押	自建
24	发行人	苏房权证园区区字第 00473005 号	苏州工业园区星龙街 515 号 6 幢		12,632.48	/	2013.01.10	抵押	自建
25	发行人	苏房权证园区区字第 00473006 号	苏州工业园区星龙街 515 号 7 幢		12,895.76	/	2013.01.10	抵押	自建
26	发行人	苏房权证园区区字第 00473007 号	苏州工业园区星龙街 515 号 8 幢		13,079.81	/	2013.01.10	抵押	自建

(二) 中新置地及其控股子公司拥有的房产

序号	所有权人	房产证编号	坐落地址	地号	面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	登记时间	抵押或其他权利限制	取得方式
1	中新置地	苏房权证园区区字第 20040083 号	苏州工业园区星龙街 428 号	88005	113,221.92	工业	2004.06.23	抵押	自建
2	中新置地	苏房权证园区区字第 00041597 号	苏州工业园区星龙街 428 号	88022	193,000.51	工业	2005.02.18	抵押	自建
3	中新置地	苏房权证园区区字第 00238491 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 1 幢	88120	17,293.08	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
4	中新置地	苏房权证园区区字第 00238490 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 2 幢		16,806.54	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
5	中新置地	苏房权证园区区字第 00238489 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 3 幢		16,310.30	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
6	中新置地	苏房权证园区区字第 00238488 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 5 幢		14,973.14	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
7	中新置地	苏房权证园区区字第 00238487 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 6 幢		14,973.14	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
8	中新置地	苏房权证园区区字第 00238486 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 7 幢		16,312.21	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建

9	中新置地	苏房权证园区区字第 00238485 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 8 幢	17,531.81	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
10	中新置地	苏房权证园区区字第 00238483 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 9 幢	16,608.87	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
11	中新置地	苏房权证园区区字第 00238434 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 10 幢	2,717.66	非居住	2008.10.15	抵押	自建
12	中新置地	苏房权证园区区字第 00238492 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 11 幢	8,069.17	非居住	2008.10.15	抵押	自建
13	中新置地	苏房权证园区区字第 00238482 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 12 幢	7,088.07	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
14	中新置地	苏房权证园区区字第 00238480 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 15 幢	9,727.37	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
15	中新置地	苏房权证园区区字第 00238479 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 16 幢	10,976.29	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
16	中新置地	苏房权证园区区字第 00238477 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 17 幢	10,945.83	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
17	中新置地	苏房权证园区区字第 00238476 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 18 幢	9,696.91	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建
18	中新置地	苏房权证园区区字第 00238475 号	苏州工业园区钟园路 1 号青年公舍 19 幢 1 室	7,053.45	一般住宅	2008.10.15	抵押	自建

19	中新置地	苏房权证园区区字第 00139909 号	苏州工业园区星汉街 108 号会所	67119	1,592.40	非居住	2006.06.15	/	自建
20	中新置地	苏房权证园区区字第 00235336 号	湖左岸国际幼儿园	67119	4,545.67	非居住	2008.08.15	/	自建
21	中新置地	苏房权证园区区字第 20020059 号	苏州工业园区苏虹西路 81 号	61073	13,296.50	/	2002.09.10	/	自建
22	中新置地	苏房权证园区区字第 00480126 号	苏州工业园区月亮湾路 8 号喜月商务广场 2 幢 101 室	57268	34,971.73	商业; 酒店	2013.02.26	/	自建
23	和顺商业	苏房权证园区区字第 00290677 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 B 区	68207	31,492.17	非居住	2009.09.22	抵押	自建
24	和顺商业	苏房权证园区区字第 00306727 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 17 幢	68206	2,867.50	非居住	2009.12.23	/	自建
25	和顺商业	苏房权证园区区字第 00306728 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 18 幢	68206	2,541.78	非居住	2009.12.23	抵押	自建
26	和顺商业	苏房权证园区区字第 00306731 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 20 幢	68206	1,305.20	非居住	2009.12.23	/	自建
27	和顺商业	苏房权证园区区字第 00306749 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 22-1 幢	68205	3,668.21	非居住	2009.12.23	抵押	自建
28	和顺商业	苏房权证园区区字第 00306754 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 22-2 幢	68205	3,320.89	非居住	2009.12.23	抵押	自建



29	和顺商业	苏房权证园区区字第 00306756 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 23 幢	68205	1,100.82	非居住	2009.12.23	/	自建
30	和顺商业	苏房权证园区区字第 00306757 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 24 幢	68205	1,577.93	非居住	2009.12.23	/	自建
31	和顺商业	苏房权证园区区字第 00306758 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 25-1 幢	68205	657.01	非居住	2009.12.23	/	自建
32	和顺商业	苏房权证园区区字第 00306870 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 25-2 幢	68205	629.38	非居住	2009.12.23	/	自建
33	和乔物业	苏房权证园区区字第 00450245 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 125 室	68043	147.70	非居住	2012.11.13	/	自建
34	和乔物业	苏房权证园区区字第 00450247 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 126 室	68043	147.70	非居住	2012.11.13	/	自建
35	和乔物业	苏房权证园区区字第 00450249 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 127 室	68043	185.60	非居住	2012.11.13	/	自建
36	和乔物业	苏房权证园区区字第 00450251 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 128 室	68043	466.32	非居住	2012.11.13	/	自建
37	和乔物业	苏房权证园区区字第 00450254 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 303 室	68043	117.15	非居住	2012.11.13	/	自建
38	和乔物业	苏房权证园区区字第 00450257 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 305 室	68043	286.52	非居住	2012.11.13	/	自建

39	和乔物业	苏房权证园区区字第 00450258 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 306 室	68043	142.75	非居住	2012.11.13	/	自建
40	和乔物业	苏房权证园区区字第 00450259 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 307 室	68043	158.04	非居住	2012.11.13	/	自建
41	和乔物业	苏房权证园区区字第 00450260 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 309 室	68043	198.00	非居住	2012.11.13	/	自建
42	和乔物业	苏房权证园区区字第 00450261 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 308 室	68043	751.73	非居住	2012.11.13	/	自建

### (三) 中新公用及其控股子公司拥有的房产

序号	所有权人	房产证编号	坐落地址	地号	面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	登记时间	抵押或其他权利限制	取得方式
1	中新公用	苏房权证园区区字第 00240758 号	苏州工业园区苏虹中路 389 号	72037	9,947.94	非居住	2008.11.25	/	自建
2	中新公用	苏房权证园区区字第 00235649 号	苏州工业园区金鸡湖路 88 号 1 幢 201 室	67009	688.43	非居住	2008.08.25	/	购买
3	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 号建屋明日星城 34 幢 302 室	96026	145.95	住宅用地	2011.08.03	/	购买

4	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 号建屋明日星城 32 幢 302 室	96026	174.95	住宅用地	2011.08.03	/	购买
5	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 号建屋明日星城 34 幢 301 室	96026	145.95	住宅用地	2011.08.03	/	购买
6	市政工程	苏房权证园区字第 00346858 号	苏州工业园区胜浦镇银胜路 115 号	41336	8,165.20	工业用地	2010.09.06	/	购买
7	华园建设	苏房权证园区字第 00416456 号	苏州工业园区唯亭镇唯西路 55 号	35363	22,765.29	非居住	2012.04.16	/	自建
8	东吴热电	苏房权证园区字第 00361787 号	苏州工业园区娄葑镇朝前工业区	57461	29,642.27	非居住	2010.12.17	/	自建
9	中法环境	苏房权证园区字第 00405529 号	苏州工业园区娄葑东南区金堰路东	57453	6,407.01	非居住	2011.12.29	/	自建

附件三：发行人及其控股子公司拥有的土地使用权

(一) 发行人拥有的土地使用权证书

序号	使用权人	证书编号	坐落地址	地号	面积(m <sup>2</sup> )	土地性质	发证日期	有效期至	抵押或权利限制情况	取得方式
1	发行人	苏工业园国用(2009)第 36936 号	苏州工业园区区置业商务广场 1 幢 1701 室	75013-2	851.97	其他商服用地	2009.07.07	2043.08.03	/	出让
2	发行人	苏工业园国用(2009)第 36942 号	苏州工业园区区置业商务广场 1 幢 1801 室	75013-2	851.97	其他商服用地	2009.07.07	2043.08.03	/	出让
3	发行人	苏工业园国用(2009)第 36943 号	苏州工业园区区置业商务广场 1 幢 1901 室	75013-2	849.17	其他商服用地	2009.07.07	2043.08.03	/	出让
4	发行人	苏工业园国用(2009)第 00132 号	苏州工业园区区同胜路北	41053	31,496.49	工业用地	2009.07.20	2056.12.30	/	出让
5	发行人	苏工业园国用(2009)第 00128 号	苏州工业园区区苏虹中路北 71214 号地块	71214	12,920.14	仓储用地	2009.07.20	2055.06.28	/	出让
6	发行人	苏工业园国用(2009)第 00127 号	苏州工业园区区胜浦镇启明路 1 号	43016	111,356.18	工业用地	2009.07.20	2055.07.07	抵押	出让
7	发行人	苏工业园国用(2009)第 00129 号	苏州工业园区区星明街东、白榆路南	69096	29,132.92	工业用地	2009.07.20	2046.12.31	/	出让

8	发行人	苏工业园国用(2009)第00124号	苏州工业园区41010号地块	41010	122,640.06	工业用地	2009.07.20	2055.08.29	抵押	出让
9	发行人	苏工业园国用(2011)第00033号	苏州工业园区界浦路东	38310	110,011.64	工业用地	2011.02.23	2058.06.29	抵押	出让
10	发行人	苏工业园国用(2009)第00134号	苏州工业园区星龙街东	86108	35,826.70	工业用地	2009.07.20	2056.12.30	/	出让
11	发行人	苏工业园国用(2009)第00133号	苏州工业园区娄中路北	25332	45,963.09	工业用地	2009.07.20	2056.12.30	/	出让
12	发行人	苏工业园国用(2010)第00183号	苏州工业园区唯亭镇展业路东、成义路南	28031	23,410.93	科研设计用地	2010.08.02	2056.12.30	/	出让
13	发行人	苏工业园国用(2009)第00130号	苏州工业园区莲花路东	31303	53,782.48	科研设计用地	2009.07.20	2056.12.30	/	出让
14	发行人	苏工业园国用(2009)第00137号	苏州工业园区娄中路南、科峰路东	25352	62,550.87	工业用地	2009.07.20	2058.07.30	/	出让
15	发行人	苏工业园国用(2010)第00286号	苏州工业园区杏林街东	81078	119,736.50	工业用地	2010.12.08	2060.10.12	抵押	出让
16	发行人	苏工业园国用(2009)第00122号	苏州工业园区钟南街东84015号地块	84015	140,309.36	教育用地	2009.07.20	2054.10.27	抵押	出让
17	发行人	苏工业园国用(2009)第00138号	苏州工业园区星汉街东	67132	20,356.57	教育用地	2009.07.20	2046.12.31	/	出让

18	发行人	苏工业园国用(2009)第00136号	苏州工业园区展业路东、青澄路南	31304	20,679.77	城镇住宅用地	2009.07.20	2078.07.20	/	出让
19	发行人	苏工业园国用(2012)第70426号	苏州工业园区星龙街515号1幢	83030	2,587.76	城镇住宅用地	2013.01.09	2078.07.23	抵押	出让
20	发行人	苏工业园国用(2012)第70440号	苏州工业园区星龙街515号2幢		1,125.10	城镇住宅用地	2013.01.09	2078.07.23	抵押	出让
21	发行人	苏工业园国用(2012)第76724号	苏州工业园区星龙街515号3幢		1,125.10	城镇住宅用地	2013.01.09	2078.07.23	抵押	出让
22	发行人	苏工业园国用(2012)第76725号	苏州工业园区星龙街515号4幢		2,579.99	城镇住宅用地	2013.01.09	2078.07.23	抵押	出让
23	发行人	苏工业园国用(2013)第00184号	苏州工业园区星龙街515号5幢		2,402.01	商服\城镇住宅用地	2013.01.10	商服: 2048.07.23	抵押	出让
24	发行人	苏工业园国用(2013)第00189号	苏州工业园区星龙街515号6幢		2,374.70	商服\城镇住宅用地	2013.01.10		城镇住宅: 2078.07.23	抵押
25	发行人	苏工业园国用(2013)第00190号	苏州工业园区星龙街515号7幢		2,424.20	商服\城镇住宅用地	2013.01.10	2013.01.10	抵押	出让
26	发行人	苏工业园国用(2013)第00191号	苏州工业园区星龙街515号8幢		2,458.79	商服\城镇住宅用地	2013.01.10		抵押	出让
27	发行人	苏工业园国用(2012)第00158号	苏州工业园区科智路东、娄阳路北	35700	23,909.24	工业用地	2012.12.17	2060.10.12	抵押	出让

28	发行人	苏工业园用(2009)第00135号	苏州工业园区胜浦路东、强胜路北	34909	136,921.88	商务金融; 其他商服	2009.07.20	2048.07.20	抵押	出让
29	发行人	苏工业园用(2010)第00218号	苏州工业园区阳澄湖大道北、科营路东	28033	24,742.01	商务金融 用地	2010.09.15	2050.08.22	/	出让
30	发行人	苏工业园用(2010)第00155号	苏州工业园区澄湾路南、科营路东	31310	10,025.64	商务金融 用地	2010.07.02	2050.06.13	/	出让
31	发行人	苏工业园用(2011)第00154号	苏州工业园区艺坊路南、环二路西	57467	12,883.74	商服用地	2011.08.30	2051.08.18	抵押	出让
32	发行人	苏工业园用(2011)第00155号	苏州工业园区艺坊路南、沿湖路东	57468	23,546.04	商服用地 城镇住宅 用地	2011.08.30	2051.08.18 2081.08.18	/	出让
33	发行人	苏工业园用(2011)第00162号	苏州工业园区翠园路、琉璃街西	84082	14,520.37	商务金融 用地	2011.09.03	2050.08.22	抵押	出让
34	发行人	苏工业园用(2010)第00154号	苏州工业园区澄湾路北、科营路西	31311	31,588.96	城镇住宅 用地 商服用地	2010.07.02	2080.06.13 2050.06.13	抵押	出让

35	发行人	苏工业园用(2009) 第00116号	苏州工业园区苏嘉杭高速 路东	99036	2,081,138.6 6	交通运输 用地、公 共设施用 地、公共 建筑用地	2009.07.20	2046.12.31	/	出让
36	发行人	苏工业园用(2009) 第00118号	苏州工业园区华池街东、娄 江南	99009	183,255.58	工业用地	2009.07.20	2047.12.31	/	出让
37	发行人	苏工业园用(2009) 第00117号	苏州工业园区星港街东、娄 江南	99003	165,949.98	工业用地	2009.07.20	2047.12.31	/	出让
38	发行人	苏工业园用(2009) 第00119号	苏州工业园区娄江南	99010	67,808.88	工业用地	2009.07.20	2047.12.31	/	出让
39	发行人	苏工业园用(2009) 第00120号	苏州工业园区沈浒路北	99011	108,898.99	工业用地	2009.07.20	2047.12.31	/	出让

(二) 中新置地及其控股子公司拥有的土地使用权证书

序号	使用权人	证书编号	坐落地址	地号	面积(m <sup>2</sup> )	土地性质	发证日期	有效期至	抵押或其他 权利限制	取得 方式
1	中新置地	苏工业园用(2002) 第053号	苏州工业园区苏春东路南 88005号地块	88005	205,717.48	工业	2002.08.23	2052.08.22	抵押	出让



2	中新置地	苏工业园国用(2002)第 067 号	苏州工业园区 88022 号地块	88022	296,756.28	工业	2002.09.05	2052.09.04	抵押	出让
3	中新置地	苏工业园国用(2008)第 01092 号	苏州工业园区钟园路南 88120 号地块	88120	119,608.49	住宅用地 商服用地	2008.08.18	2078.07.23	抵押	出让
								2048.07.23		
4	中新置地	苏工业园国用(2006)第 0147 号	苏州工业园区星汉街 108 号会所	67119	1,484.40	住宅用地	2006.06.16	2066.12.31	/	出让
5	中新置地	苏工业园国用(2008)第 01096 号	湖左岸花园幼儿园	67119	1,759.39	住宅用地	2008.08.16	2066.12.31	/	出让
6	中新置地	苏工业园国用(2001)第 36 号	苏州工业园区 61073 地块	61073	26,357.00	工业	2001.08.06	2046.12.31	/	出让
7	中新置地	苏工业园国用(2013)第 07279 号	苏州工业园区月亮湾路 8 号喜月商务广场 2 幢 101 室	57268	5,256.36	住宿餐 饮、城镇 住宅用地	2013.02.26	2049.08.13	/	出让
8	中新置地	苏工业园国用(2008)第 01064 号	苏州工业园区阳澄湖大道北、星华街西	31601	113,304.20	城镇住宅 用地	2008.06.30	2076.12.17	抵押	出让
9	中新置地	苏工业园国用(2008)第 01065 号	苏州工业园区阳澄湖大道南、星华街西	35014	116,535.28	城镇住宅 用地	2008.07.01	2076.12.17	抵押	出让
10	中新置地	苏工业园国用(2012)第 00130 号	苏州工业园区阳澄湖大道北、科能路东	35024	28,232.09	城镇住宅 用地	2012.10.24	2082.05.15	/	出让

11	中新置地	苏工业园国用(2011)第00182号	苏州工业园区金胜路南、通江路东	49598	48,105.71	商服用地 城镇住宅用地	2011.10.09	2052.05.15	抵押	出让
12	中新置地	苏工业园国用(2010)第00271号	苏州工业园区旺墩路南、南施街西	75127	9,610.67	商服用地 商务金融用地	2010.11.24	2050.09.11	抵押	出让
13	中新置地	苏工业园国用(2010)第00157号	苏州工业园区亭盛街西、唯青路北	26309	52,288.25	商服用地 城镇住宅用地	2010.07.02	2079.12.24 2049.12.24	抵押	出让
14	中新置地	苏工业园国用(2009)第00221号	苏州工业园区星港街西、东兴路北	111051	61,787.62	商服用地 城镇住宅用地	2009.11.10	2078.07.07	抵押	出让
15	张家港置地	张国用(2011)第0040786号	张家港杨舍镇人民西路	0040240 021002	32,510.90	商服用地 城镇住宅用地	2011.04.08	2080.12.29	/	出让
16	张家港置地	张国用(2011)第0040787号	张家港杨舍镇人民西路	0040240 021001	26,647.90	商服用地 城镇住宅用地	2011.04.08	2080.12.29	/	出让
17	吴江置地	江国用(2012)第2600109号	吴江经济技术开发区绣湖西路南侧、运河中路东侧	209-49	40,656.60	住宅用地	2012.08.30	2081.08.04	/	出让
18	和顺商业	苏工业园国用(2009)第00182号	苏州工业园区垂柳巷北	68207	30,748.34	其他商服用地	2009.11.02	2046.07.11	抵押	出让

19	和顺商业	苏工业园用(2009)第 00214 号	苏州工业园区垂柳巷北	68206	35,415.99	其他商服用地	2009.12.23	2046.07.11	/	出让
20	和顺商业	苏工业园用(2009)第 65979 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 17 幢	68206	1,543.90	其他商服用地	2009.12.23	2046.07.11	/	出让
21	和顺商业	苏工业园用(2009)第 65980 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 18 幢	68206	1,106.99	其他商服用地	2009.12.23	2046.07.11	抵押	出让
22	和顺商业	苏工业园用(2009)第 65983 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 20 幢	68206	712.13	其他商服用地	2009.12.23	2046.07.11	/	出让
23	和顺商业	苏工业园用(2009)第 66001 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 22-1 幢	68205	1,446.64	其他商服用地	2009.12.23	2046.07.11	抵押	出让
24	和顺商业	苏工业园用(2009)第 66006 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 22-2 幢	68205	1,293.68	其他商服用地	2009.12.23	2046.07.11	抵押	出让
25	和顺商业	苏工业园用(2009)第 66008 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 23 幢	68205	813.51	其他商服用地	2009.12.23	2046.07.11	/	出让
26	和顺商业	苏工业园用(2009)第 66009 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 24 幢	68205	832.25	其他商服用地	2009.12.23	2046.07.11	/	出让
27	和顺商业	苏工业园用(2009)第 66010 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 25-1 幢	68205	481.12	其他商服用地	2009.12.23	2046.07.11	/	出让
28	和顺商业	苏工业园用(2009)第 66122 号	苏州工业园区水坊路 36 号水巷邻里 25-2 幢	68205	464.22	其他商服用地	2009.12.23	2046.07.11	/	出让

29	和顺商业	苏工业园国用(2009)第 00213 号	苏州工业园区垂柳巷北	68205	6,469.00	其他商服用地	2009.11.02	2046.07.11	/	出让
30	和乔物业	苏工业园国用(2012)第 70046 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 125 室	68043	80.24	商业用地	2012.11.13	2049.10.25	/	出让
31	和乔物业	苏工业园国用(2012)第 70048 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 126 室	69043	80.24	商业用地	2012.11.13	2049.10.25	/	出让
32	和乔物业	苏工业园国用(2012)第 70050 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 127 室	68043	100.83	商业用地	2012.11.13	2049.10.25	/	出让
33	和乔物业	苏工业园国用(2012)第 70052 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 128 室	68043	253.34	商业用地	2012.11.13	2049.10.25	/	出让
34	和乔物业	苏工业园国用(2012)第 70055 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 303 室	68043	63.64	商业用地	2012.11.13	2049.10.25	/	出让
35	和乔物业	苏工业园国用(2012)第 70058 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 305 室	68043	155.66	商业用地	2012.11.13	2049.10.25	/	出让
36	和乔物业	苏工业园国用(2012)第 70059 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 306 室	68043	77.55	商业用地	2012.11.13	2049.10.25	/	出让
37	和乔物业	苏工业园国用(2012)第 70060 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 307 室	68043	85.86	商业用地	2012.11.13	2049.10.25	/	出让
38	和乔物业	苏工业园国用(2012)第 70061 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 309 室	68043	107.57	商业用地	2012.11.13	2049.10.25	/	出让

39	和乔物业	苏工业园国用(2012)第 70062 号	苏州工业园区星州街 2 号 297 幢 308 室	68043	408.39	商业用地	2012.11.13	2049.10.25	/	出让
----	------	-----------------------	------------------------------	-------	--------	------	------------	------------	---	----

(三) 中新公用及其控股子公司拥有的土地使用权证书


序号	使用权人	证书编号	坐落地址	地号	面积(m <sup>2</sup> )	土地性质	发证日期	有效期至	抵押或其他权利限制	取得方式
1	中新公用	苏工业园国用(2008)第 01108 号	苏州工业园区苏虹中路南 72037 号地块	72037	6,477.92	公共基础设施用地	2008.08.28	2053.08.07	/	出让
2	中新公用	苏工业园国用(2008)第 26818 号	苏州工业园区金鸡湖路 88 号 1 幢 201 室	67009	99.62	商业服务类	2008.08.25	2036.12.31	/	出让
3	市政工程	苏宿园国用(2011)第 122 号	苏宿工业园区通达大道 19 号建屋明日星城 34 幢 302 室	96026	52.34	住宅用地	2011.08.03	2078.05.28	/	出让
4	市政工程	苏宿园国用(2011)第 123 号	苏宿工业园区通达大道 19 号建屋明日星城 34 幢 302 室	96026	53.28	住宅用地	2011.08.03	2078.05.28	/	出让

5	市政工程	苏宿园国用(2011)第124号	苏宿工业园区通达大道19号建屋明日星城34幢301室	96026	52.34	住宅用地	2011.08.03	2078.05.28	/	出让
6	市政工程	苏工业园国用(2010)第00195号	苏州工业园区胜浦镇苏胜路北	41336	35,174.99	工业用地	2010.08.24	2052.09.22	/	出让
7	华园建设	苏工业园国用(2012)第00032号	苏州工业园区唯亭东区35363号地块	35363	26,406.36	工业用地	2012.03.13	2056.05.15	/	出让
8	东吴热电	苏工业园国用(2010)第00280号	苏州工业园区娄葑东南区金堰路东	57461	153,920.12	工业用地	2010.12.06	2056.12.29	/	出让
9	中法环境	苏工业园国用(2010)第00279号	苏州工业园区娄葑东南区金堰路东	57453	12,697.19	工业用地	2010.12.6	2056.02.29	/	买受
10	中新环技	苏工业园国用(2011)第00110号	苏州工业园区凤里街东、方洲路北	85055	95,911.11	公共设施用地	2011.06.20	/	/	划拨
11	华园恒升	苏工业园国用(2010)第00047号	苏州工业园区葑亭大道南	24326	105,840.98	城镇住宅用地	2010.01.27	2078.12.19	抵押	出让
						商服用地		2048.12.19		
12	中新能源	苏工业园国用(2011)第00101号	苏州工业园区创苑路南、星湖街西	57413	17,029.27	公共设施用地	2011.06.08	/	/	划拨

13	滨江地产	通开国用(2011)第0305004号	苏通园区沿江公路南、纬十五路北、苏四河东、经八路西侧	03-05-(019)-191	118,217.94	城镇住宅用地	2011.03.31	2080.12.31	抵押	出让
14	滨江地产	通开国用(2011)第0305005号	苏通园区沿江公路南、纬十五路北、苏四河东、经八路西侧	03-05-(019)-192	123,127.84	城镇住宅用地	2011.03.31	2080.12.29	/	出让

附件四：发行人及其控股子公司持有的注册商标

(一) 发行人持有的注册商标

序号	商标	注册证号	类别	有效期
1		第50509338号	第1类：工业用化学品；水净化学用品；工业用粘合剂；气体净化剂；未加工塑料；皮革表面处理用化学品；电能；非医用或非兽医用生物制剂；食品储存用化学品；除杀菌剂、除锈剂、杀虫剂和杀寄生虫外的园艺化学品。	自 2009 年 5 月 7 日 至 2019 年 5 月 6 日
2		第5050937号	第2类：着色剂；燃料；颜料；食用色素；计算机、打印机、文字处理机墨盒；油漆；涂料；刷墙用白浆；漆稀释剂；金属用保护剂。	
3		第5050936号	第3类：洗面奶；清洁制剂；抛光制剂；研磨材料；化妆品；成套化妆用具；香料；动物用化妆品；香；非医用漱口剂。	自 2009 年 6 月 21 日 至 2019 年 6 月 20 日
4		第5050935号	第4类：工业用油；工业用脂；皮革保护剂（油和脂）；润滑油；燃料；酒精（燃料）；蜡（原料）；工业用蜡；蜡烛；除尘制剂。	自 2009 年 5 月 7 日 至 2019 年 5 月 6 日
5		第5050934号	第5类：人用药；医用化学制剂；消毒剂；医用营养品；空气清新剂；兽用洗涤剂；卫生球；消毒纸巾；牙用研磨粉；牙用光洁剂。	自 2009 年 5 月 7 日 至 2019 年 5 月 6 日
6		第5050933号	第6类：普通金属艺术品；金属登记牌。	自 2009 年 2 月 21 日 至 2019 年 2 月 20 日




7	第5050931号	第8类：磨具（手工具）；农业器具（手动的）；园艺工具（手动的）；修指甲工具；手工操作的手工具；切削工具（手工具）；刀；餐具（刀、叉、匙）；剑；电动及非电动剃须刀。	自2008年12月07日至2018年12月06日
8	第5050930号	第9类：光学器械和仪器；工业操作遥控电器设备。	自2009年2月21日至2019年2月20日
9	第5050929号	第10类：医疗器械和仪器；护理器械；外科仪器和器械；健美按摩设备；医用品；育活动器械；理疗设备；医用特制家具；电工牙科设备；外科用移植体（人造材料）；腹带。	自2008年12月07日至2018年12月06日
10	第5050551号	第13类：猎器；烟火产品；鞭炮；烟花；爆竹；机动武器；武器肩带；发射平台；枪盒；枪支用消音器。	自2008年11月28日至2018年11月27日
11	第5050552号	第14类：未加工或半加工贵金属；贵金属餐具；贵金属容器；装饰品（珠宝）；贵金属艺术品；角、骨、牙、介首饰及艺术品；钟；表；贵金属茶具；仿金制品。	自2009年4月21日至2019年4月20日
12	第5050553号	第15类：乐器；钢琴；弹拨乐器；打击乐器；乐器盒；电子乐器；校音器（定音器）；音乐合成器；音乐盒；乐器架。	自2009年4月14日至2019年4月13日
13	第5050554号	第16类：纸；复印纸（文具）；纸巾；印刷品；印刷出版物；期刊；平版印刷工艺品；家具除外的办公用品；文具；建筑模型。	自2009年4月28日至2019年4月27日
14	第5050555号	第17类：合成橡胶；非金属套管；合成树脂（半成品）；半加工塑料物质；塑料管；非金属软管；防潮建筑材料；绝缘材料；防水材料；隔音材料。	自2009年6月21日至2019年6月20日

15	第5050556号	第18类：(动物)皮；旅行用具(皮件)；背包；软毛皮(仿皮制品)；伞；手杖；马具；动物用挽具；宠物服装；皮饰品。	自2009年7月7日至2019年7月6日
16	第5050557号	第19类：地板；筑路或铺路材料；人造石；非金属地板砖；耐火材料；非金属建筑材料；建筑玻璃；石头、混凝土或大理石艺术品；非金属建筑。	自2009年6月21日至2019年6月20日
17	第5050558号	第20类：家具；非金属、非砖石容器；工作台；竹木工艺品；软木工艺品；木、蜡、石膏或塑料艺术品；家庭宠物箱；门的非金属附件；窗用非金属附件；条板式室内窗帘。	自2009年4月21日至2019年4月20日
18	第5050539号	第21类：家用非金属器皿；非贵重金属餐具；日用玻璃器皿(包括杯、盘、壶、缸)；日用瓷器(包括盆、碗、盘、壶、餐具、缸、坛、罐)；瓷、赤陶或玻璃艺术品；非贵重金属茶具；清洁器具(手工操作)；食物保温容器；非贵重金属花瓶；刷制品。	自2009年4月28日至2019年4月27日
19	第5050540号	第22类：包装袋；网织物；防水帆布；纺织品遮篷；帐篷；编织袋；填料；生丝；纤维纺织原料；纺织纤维。	自2009年12月21日至2019年12月20日
20	第5050541号	第23类：纱；棉线和棉纱；精纺羊毛；纺织线和纱；人造丝；线；绣花用纱和线；人造线和纱；亚麻线和纱；毛线。	自2009年5月14日至2019年5月13日
21	第5050542号	第24类：纺织品垫、纺织品或塑料帘。	自2009年10月28日至2019年10月27日
22	第5050545号	第27类：地毯；席；人工草皮；浴室防滑垫；地垫；塑料或橡胶地板砖；墙纸；非纺织品壁挂；汽车毡垫；地板覆盖物。	自2009年5月14日至2019年5月13日

23	第5050546号	第28类：电动游艺车；高尔夫球手套；护腰。	自2009年10月7日 至2019年10月6日
24	第5050547号	第29类：猪肉食品；鱼制食品；水产罐头；蜜饯；蛋；牛奶制品；食用油；加工过的瓜子；豆腐制品。	
25	第5050548号	第30类：茶；糖果；非医用营养粉；糕点；包子；谷类制品；面粉制品；膨化水果片、蔬菜片；含淀粉食品。	
26	第5050459号	第31类：树木；燕麦；植物；活动物；螃蟹（活）；鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；动物栖息用品。	自2008年10月28日 至2018年10月27日
27	第5050460号	第32类：啤酒；果汁；水（饮料）；无酒精饮料；可乐；不含酒精的开胃酒；纯净水（饮料）；植物饮料；饮料制剂；矿泉水。	
28	第5050461号	第33类：酒（饮料）；酒精饮料（啤酒除外）；黄酒；清酒；料酒；米酒；含酒精果子饮料；鸡尾酒；烧酒；葡萄酒。	
29	第5050462号	第34类：烟草；非贵金属烟灰缸；鼻烟壶；烟斗；烟袋；吸烟用打火机；香烟滤嘴；丁烷气（吸烟用）；香烟嘴；（防止烟草变干的）保湿盒。	自2009年4月21日 至2019年4月20日
30	第5050464号	第36类：不动产代理；税务服务；受托管理；保险；资本投资；艺术品估价；担保；典当；金融服务。	自2009年12月28日 至2019年12月27日
31	第5050465号	第37类：建筑信息；建筑；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；车辆服务站；车辆保养和修理；车辆加油站；干洗；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修。	自2009年8月21日 至2019年8月20日

32		第5050466号	第38类：有线电视；计算机终端通讯；电子邮件；信息传送；提供与全球计算机网络的电讯连接服务；电子公告牌服务（通讯服务）；电信信息；电话通讯；提供全球计算机网络用户接入服务（服务商）；电讯信息。	自2009年8月21日至2019年8月20日
33		第5050468号	第40类：水净化；空气净化；食物及饮料贮存；金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；茶叶加工；服装制作。	自2009年12月28日至2019年12月27日
34		第5050475号	第41类：健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票。	自2009年10月7日至2019年10月6日
35		第5050476号	第42类：质量体系认证；无形资产评估。	自2009年10月7日至2019年10月6日
36		第5050477号	第43类：养老院。	自2009年12月28日至2019年12月27日
37		第5050478号	第44类：饮食营养指导。	自2009年12月28日至2019年12月27日
38		第5050521号	第45类：婚姻介绍所；家政服务；收养所；消防；护送；夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控。	自2009年7月7日至2019年7月6日
39	CSSD	第4889825号	第35类：广告；职业介绍所；人事管理咨询；商业区迁移（提供信息）；计算机数据库信息化；文秘；会计；审计。	自2009年7月14日至2019年7月13日
40		第4889824号	第36类：不动产代理；公寓管理；受托管理；保险；资本投资；艺术品估价；担保；典当；金融服务。	自2009年9月28日至2019年9月27日

41			第37类：建筑信息；建筑；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；车辆服务站；车辆保养和修理；车辆加油站；干洗；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与修理。	自2009年5月14日 至2019年5月13日
42		第4889822号	第38类：有线电视；计算机终端通讯；电子邮件；信息传送；提供与全球计算机网络电讯连接服务；电子公告牌服务（通讯服务）；电信信息；电话通讯；提供全球计算机网络用户接入服务（服务商）；电讯信息。	自2009年5月7日 至2019年5月6日
43		第4889821号	第39类：停车场；车辆租赁；货物贮存。	自2009年5月21日 至2019年5月20日
44		第4890810号	第40类：水净化；空气净化；食物及饮料贮存；金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；茶叶加工；服装制作。	
45		第4890809号	第41类：健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票。	自2009年9月28日
46		第4890808号	第42类：质量体系认证；无形资产评估；建筑咨询。	至2019年9月27日
47		第4890807号	第43类：养老院。	
48		第4890806号	第44类：饮食营养指导。	
49		第4890805号	第45类：婚姻介绍所；家政服务；收养所；消防；护送；夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控。	自2009年5月14日 至2019年5月13日
50	<b>中新联合</b>	第4890295号	第35类：广告；商业管理和组织咨询；进出口代理；商业区迁移（提供信息）；会计；审计。	自2009年5月21日 至2019年5月20日
51		第4890296号	第36类：不动产代理；公寓管理；经纪；受托管理；保险；艺术品估价；担保；典当。	自2009年9月28日 至2019年9月27日

52		第4890297号	第37类：建筑信息；建筑；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；干洗；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
53		第4890299号	第39类：运输；运输经纪；出租车运输；停车场；车辆租赁；货物贮存；给水；递送（信件和商品）；旅行社（不包括预订旅馆）；旅游安排。	自2009年3月7日 至2019年3月6日
54		第4890300号	第40类：水净化；空气净化；废物和垃圾的回收；印刷；食物及饮料贮存；金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；茶叶加工；服装制作。	自2009年7月28日 至2019年7月27日
55		第4890281号	第41类：收费图书馆；健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
56		第4889840号	第42类：质量体系认证；无形资产评估；建筑咨询；工业品外观设计；材料测试。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
57		第4889839号	第43类：住所（旅馆、供膳寄宿处）；饭店；咖啡馆；酒吧；假日野营服务（住所）；流动饮食供应；茶馆；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）。	自2009年5月14日 至2019年5月13日
58		第4889838号	第44类：美容院；公共卫生浴；庭院风景；园艺；花卉摆放；饮食营养指导。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
59		第4889837号	第45类：婚姻介绍所；收养所；消防；护送；夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控；家政服务。	自2009年5月14日 至2019年5月13日
60		第4889836号	第35类：广告；商业管理和组织咨询；进出口代理；商业区迁移（提供信息）； 会计；审计。	自2009年7月14日 至2019年7月13日
61		第4889835号	第36类：不动产代理；公寓管理；经纪；受托管理；保险；艺术品估价；担保； 典当。	自2009年9月28日 至2019年9月27日

62		第4889834号	第37类：建筑信息；建筑；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
63		第4889832号	第39类：运输；运输经纪；出租车运输；停车场；车辆租赁；货物贮存；给水；递送（信件和商品）；旅行社（不包括预订旅馆）；旅游安排。	自2009年3月7日 至2019年3月6日
64		第4889831号	第40类：水净化；空气净化；废物和垃圾的回收；印刷；食物和饮料的贮存；金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；茶叶加工；服装制作。	自2009年5月7日 至2019年5月6日
65		第4889830号	第41类：收费图书馆；健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
66		第4889829号	第42类：质量体系认证；无形资产评估；工业品外观设计；材料测试。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
67		第4889828号	第43类：住所（旅馆、供膳寄宿处）；饭店；咖啡馆；酒吧；假日野营服务（住所）；流动饮食供应；茶馆；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）。	自2009年5月14日 至2019年5月13日
68		第4889827号	第44类：美容院；公共卫生浴；庭院风景；园艺；花卉摆放；饮食营养指导。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
69		第4889826号	第45类：婚姻介绍所；收养所；消防；护送；夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控；家政服务。	自2009年5月14日 至2019年5月13日
70	<b>中新集团</b>	第7523145号	第37类：乐器修复；艺术品修复；娱乐体育设备的安装与修理；珠宝首饰修理；防盗报警系统的安装与维修。	自2012年3月14日 至2022年3月13日
71	<b>中新园区</b>	第4890847号	第35类：广告；商业管理和组织咨询；进出口代理；商业区迁移（提供信息）；会计；审计。	自2009年5月21日 至2019年5月20日

72		第4890846号	第36类：保险；艺术品估价；典当。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
73		第4890845号	第37类：电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
74		第4890843号	第39类：运输；运输经纪；出租车运输；停车场；车辆租赁；货物贮存；给水； 递送（信件和商品）；旅行社（不包括预订旅馆）；旅游安排。	自2009年3月7日 至2019年3月6日
75		第4890842号	第40类：水净化；空气净化；废物和垃圾的回收；印刷；食物和饮料的贮存；金属处理；纺织品化学处理；书籍装订；茶叶加工；服装制作。	自2009年5月21日 至2019年5月20日
76		第4809841号	第41类：收费图书馆；健身俱乐部；提供体育设施；经营彩票。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
77		第4890291号	第42类：质量体系认证；无形资产评估；建筑咨询；工业品外观设计；材料测试。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
78		第4890292号	第43类：住所（旅馆、供膳寄宿处）；饭店；咖啡馆；酒吧；假日野营服务（住所）；流动饮食供应；茶馆；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）。	自2009年5月14日 至2019年5月13日
79		第4890293号	第44类：美容院；公共卫浴；庭院风景；园艺；花卉摆放；饮食营养指导。	自2009年9月28日 至2019年9月27日
80		第4890294号	第45类：婚姻介绍所；家务服务；收养所；消防；护送；夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控。	自2009年5月14日 至2019年5月13日
81	<b>中新股份</b>	第6991652号	第5类：消毒剂。	自2010年11月14日 至2020年11月13日



82	第6991666号	第8类：磨具（手工工具）；农业器具（手动的）；园艺工具（手动的）；修指甲工具；手工操作的手工具；切削工具（手工工具）；刀；剑；电动或非电动刮胡刀；餐具（刀、叉和匙）。	自2010年9月21日至2020年9月20日
83	第6991668号	第9类：传真机。	自2010年11月7日至2020年11月6日
84	第6991675号	第12类：气球；游艇；缆车。	自2010年7月14日至2020年7月13日
85	第6991679号	第13类：个人防护用喷雾器。	自2010年11月7日至2020年11月6日
86	第6991695号	第18类：手杖；皮肩带。	自2011年1月21日至2021年1月20日
87	第6991699号	第19类：非金属纪念碑。	自2012年8月28日至2022年8月27日
88	第6991703号	第20类：画框；竹木工艺品；竹编织品（不包括帽、席、垫）。	自2010年9月28日至2020年9月27日
89	第6991707号	第22类：防水帆布。	自2011年1月21日至2021年1月20日
90	第6991711号	第24类：手绣、机绣图画；丝绸艺术品；丝织、交织图画。	自2011年1月21日至2021年1月20日

91	第6991712号	第25类：婚纱、防水服、戏装、足球鞋。	自2011年3月7日 至2021年3月6日
92	第6991714号	第26类：竞赛者号码。	自2011年1月21日 至2021年1月20日
93	第6991717号	第28类：电动游艺车；圣诞树装饰品（灯饰和糖果除外）。	自2011年11月28日 至2021年11月27日
94	第6991721号	第30类：面粉制品；含淀粉食品。	自2010年12月21日 至2020年12月20日
95	第6991737号	第37类：乐器修复；艺术品修复；娱乐体育设备的安装和修理；电器设备的安装与修理；珠宝首饰修理。	自2011年2月14日 至2021年2月13日
96	第6991742号	第40类：雕刻；艺术品装框。	
97	第6991743号	第41类：流动图书馆；提供体育设施；经营彩票。	自2011年4月21日
98	第6991744号	第42类：造型（工业品外观设计）；工业品外观设计；艺术品鉴定。	自2011年4月21日 至2021年4月20日
99	第6991750号	第44类：风景设计；美容院；公共卫浴；园艺；美容师服务；花卉摆放；按摩；修指甲。	自2010年9月28日 至2020年9月27日
100	第7518432号	第21类：刷制品。	自2011年4月28日 至2021年4月27日
101	第7518398号	第22类：车辆盖罩（非安装）；草制瓶封套。	自2011年6月28日 至2021年6月27日




中新集团

102	第7518376号	第24类：毡；定作的马桶盖罩（纤维）；寿衣；伊斯兰教隐士用龕（布）。	自2011年6月28日 至2021年6月27日
103	第7515303号	第28类：口哨。	自2012年2月14日 至2022年2月13日
104	第7515235号	第31类：酿酒麦芽。	自2011年6月14日 至2021年6月13日
105	第7515125号	第35类：寻找赞助。	自2011年3月14日 至2021年3月13日
106	第7512837号	第39类：轮椅出租；替他人发射卫星；马匹出租；商品包装；商品打包。	自2011年11月21日 至2021年11月20日
107	第7512810号	第40类：能源生产。	自2011年6月14日 至2021年6月13日
108	第7512975号	第41类：录像带发行。	自2012年5月14日 至2022年5月13日

(二) 中新置地持有的注册商标





序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
----	------	-------	----	-----

1	 <b>中新置地</b>	第 3799922 号	第36类：不动产出租；不动产代理；不动产中介；不动产评估；不动产管理；住所（公寓）；农场出租；担保；受托管理；经纪。	自 2006 年 3 月 7 日 至 2016 年 3 月 6 日
2		第 3799954 号	第37类：建筑施工监督；建筑结构监督；工程进度查核；商品房建造；建筑设备出租；建筑；工厂建设；清洁建筑物（内部）；清洁建筑物（外表面）；室内装潢。	
3		第 4951570 号	第 1 类：氧；酒精；水净化学用品；燃料助剂；工业化学用品；未加工塑料；电能；焊剂；燃料；食品储存用化学用品；工业用粘合剂；乙炔。	自 2009 年 2 月 14 日 至 2019 年 2 月 13 日
4		第 4951569 号	第 2 类：燃料；颜料；食用色素；着色剂；印刷油墨；防腐剂；树脂；防锈油；油漆；涂料。	自 2009 年 2 月 14 日 至 2019 年 2 月 13 日
5		第 4951568 号	第 3 类：化妆品；肥皂；清洁制剂；上光剂；研磨剂；香料；成套化妆用具；牙膏；香水；动物用化妆品。	自 2009 年 4 月 28 日 至 2019 年 4 月 27 日
6		第 4951567 号	第 4 类：燃料；汽车燃料；润滑油；工业用蜡；蜡（原料）；蜡烛；圣诞树蜡烛；除尘制剂；润滑油；照明用气体。	自 2009 年 2 月 14 日 至 2019 年 2 月 13 日
7		第 4951566 号	第 5 类：人用药；医用营养品；医用营养饮料；婴儿食品；空气清新剂；杀虫剂；医用棉；消毒纸巾；牙用光洁剂；医用保健袋。	自 2009 年 2 月 14 日 至 2019 年 2 月 13 日
8		第 4951565 号	第 6 类：普通金属艺术品；金属纪念章；金属容器；家具用金属附件；五金器具；金属锁（非电）；未加工或半加工普通金属；金属管；金属建筑材料；金属陈列架。	自 2008 年 9 月 21 日 至 2018 年 9 月 20 日
9		第 4951564 号	第 7 类：纺织工业用机器；洗衣机；汽水产品制造机；升降设备；制食品用电动机械；干洗机；厨房用电动机；非手工操作手工具；农业机械；电动清洁机械设备。	自 2008 年 9 月 21 日 至 2018 年 9 月 20 日


10	第 4951562 号	第 8 类：园艺工具（手动的）；修指甲工具；钳子；扳手（手工具）；凿（手工具）；手工操作的手工具；剪刀；餐具（刀、叉和匙）；剑；剪刀。	自 2008 年 9 月 21 日 至 2018 年 9 月 20 日
11	第 4951561 号	第 9 类：计算机；计算机周边设备；网络通讯设备；照相机（摄影）；录像机；眼镜；测量器械和仪器；光学器械和仪器；电源材料（电线、电缆）、电池。	自 2008 年 9 月 21 日 至 2018 年 9 月 20 日
12	第 4951560 号	第 10 类：外科仪器和器械；医疗器械和仪器；健美按摩设备；医用体育活动器械；振动按摩器；牙科设备；医用特制家具；理疗设备；护理器械；针灸针。	自 2008 年 9 月 21 日 至 2018 年 9 月 20 日
13	第 4951559 号	第 11 类：照明器；热水器；卫生器械和设备；冰箱；厨房用抽油烟机；沐浴用设备；水净化设备和机器；空气调节设备；空气净化装置和机器；暖器。	自 2008 年 9 月 21 日 至 2018 年 9 月 20 日
14	第 4951558 号	第 12 类：叉车；拖拉机；机动车辆；汽车；车座套；车辆防盗设备；小型机动车辆；摩托车；自行车；手推车。	自 2008 年 9 月 21 日 至 2018 年 9 月 20 日
15	第 4951557 号	第 13 类：猎器；猎枪；枪瞄准镜；烟火产品；烟花；焰火；鞭炮；爆竹。	自 2008 年 9 月 21 日 至 2018 年 9 月 20 日
16	第 4951556 号	第 14 类：镀金物品；贵重金属餐具；银饰品；贵重金属艺术品；玉雕首饰；小饰物（珠宝）；领带别针；钟；手表。	自 2009 年 1 月 28 日 至 2019 年 1 月 27 日
17	第 4951555 号	第 15 类：钢琴；口琴；乐器；吉它；乐器琴弓；鼓槌；乐器键盘；乐器盒；音乐盒；乐谱架。	自 2009 年 1 月 28 日 至 2019 年 1 月 27 日
18	第 4951554 号	第 16 类：纸；卫生纸；笔记本；印刷品；家具除外的办公用品；书写工具；绘画仪器；画架；教学材料（仪器除外）；室内观赏植物（人工东吴或职务园）。	自 2009 年 1 月 28 日 至 2019 年 1 月 27 日
19	第 4951552 号	第 17 类：防水包装物；非金属管套；半加工塑料物质；有机玻璃；绝缘材料；塑料管；塑料板；塑料杆；非金属软管；合成树脂（半成品）。	自 2009 年 4 月 28 日 至 2019 年 4 月 27 日

20	第 4951551 号	第 18 类：半加工或未加工皮革；旅行用具（皮件）；手提包；旅行包；皮垫；书包；伞；皮凉鞋；宠物服装；香肠肠衣。	自 2009 年 5 月 21 日 至 2019 年 5 月 20 日
21	第 4951550 号	第 19 类：地板；人造石；非金属建筑材料；非金属材料；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石头、混凝土或大理石艺术品；非金属建筑物；非夜明、非机械的非金属信号板；筑路或铺路材料。	自 2009 年 4 月 28 日 至 2019 年 4 月 27 日
22	第 4951549 号	第 20 类：家具；镜子（玻璃镜）；画框；竹木工艺品；软木工艺品；麦秆工艺品；皮工艺品；树皮画；皮贴画；布贴画。	自 2009 年 1 月 28 日 至 2019 年 1 月 27 日
23	第 4951548 号	第 21 类：非贵重金属餐具；家用非贵重金属容器；日用玻璃器皿（包括杯、盘、壶、缸）；瓷器；陶器；瓷、赤陶或玻璃艺术品；牙刷；化妆用具；水晶（玻璃制品）；清洁器具（手工操作）。	自 2009 年 1 月 28 日 至 2019 年 1 月 27 日
24	第 4951547 号	第 22 类：绳索；非金属缆；塑料打包带；网织物；帆；帐篷；编织袋；羽绒（禽类）；未加工棉花；纺织品纤维。	自 2009 年 5 月 14 日 至 2019 年 5 月 13 日
25	第 4951546 号	第 23 类：纱；棉线和棉纱；细线和细纱；丝纱；线；毛线和粗纺毛线；绒线；长丝；尼龙丝；人造丝。	自 2009 年 4 月 28 日 至 2019 年 4 月 27 日
26	第 4951545 号	第 24 类：布；织物；纺织品毛巾；毛巾被；纺织品手帕；床单；枕巾；洗涤用手套；旗帜；浴巾。	自 2009 年 4 月 28 日 至 2019 年 4 月 27 日
27	第 4951544 号	第 25 类：游泳衣；鞋；帽子；袜；手套（服装）；领带；披肩；服装带（衣服）；服装；童装。	自 2009 年 5 月 14 日 至 2019 年 5 月 13 日
28	第 4951542 号	第 26 类：绣花饰品；绣金制品；发饰品；纽扣；拉链；假发；衣装饰品；除线以外的缝纫用品；人造花；人造盆景。	自 2009 年 5 月 21 日 至 2019 年 5 月 20 日


29	第 4951541 号	第 27 类：地毯；席；人工草皮；体育场用垫；汽车毡毯；地垫；塑料或橡胶地板砖；墙纸；非纺织品制墙帷；非纺织品壁挂。	自 2009 年 4 月 28 日 至 2019 年 4 月 27 日
30	第 4951540 号	第 28 类：游戏机；玩具；棋类游戏器具；体育活动器械；锻炼身体器械；运动球类；钓具；护腕；塑料跑道；游泳池（娱乐用）。	自 2009 年 5 月 21 日 至 2019 年 5 月 20 日
31	第 4951539 号	第 29 类：肉；猪肉食品；蛋；牛奶制品；鱼制食品；食用油；果冻；精制坚果仁；加工过的花生；豆腐制品。	自 2008 年 8 月 14 日 至 2018 年 8 月 13 日
32	第 4951538 号	第 30 类：咖啡；茶叶代用品；糖；糖果；非医用营养粉；糕点；方便米饭；谷类制品；调味品；冰淇淋。	自 2008 年 8 月 14 日 至 2018 年 8 月 13 日
33	第 4951537 号	第 31 类：未加工木材；谷（谷类）；自然花；活动物；鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；动物食品；螃蟹（活）；动物栖息用品。	自 2008 年 8 月 14 日 至 2018 年 8 月 13 日
34	第 4951536 号	第 32 类：啤酒；矿泉水；水（饮料）；可乐；无酒精饮料；植物饮料；果汁；饮料制剂；果子晶；奶茶（非奶为主）。	自 2008 年 8 月 14 日 至 2018 年 8 月 13 日
35	第 4951535 号	第 33 类：酒（饮料）；酒精饮料（啤酒除外）；烧酒；黄酒；米酒；果酒（含酒精）；料酒；葡萄酒；清酒；白兰地。	自 2008 年 8 月 14 日 至 2018 年 8 月 13 日
36	第 4951534 号	第 34 类：烟草；香烟；非贵重金属烟灰缸；吸烟用打火机；香烟滤嘴；烟斗吸水纸；（防止烟草变干的）保湿盒；香烟嘴；烟斗。	自 2008 年 8 月 14 日 至 2018 年 8 月 13 日
37	第 3799923 号	第 36 类：不动产出租；不动产代理；不动产中介；不动产评估；不动产管理；住所（公寓）；农场出租；担保；受托管理；经纪。	自 2006 年 3 月 7 日 至 2016 年 3 月 6 日

38		第 3799921 号	第 37 类：建筑施工监督；建筑结构监督；工程进度查核；商品房建造；建筑设备出租；建筑；工厂建设；清洁建筑物（内部）；清洁建筑物（外表面）；室内装潢。	自 2006 年 3 月 7 日 至 2016 年 3 月 6 日
39		第 4951483 号	第 36 类：保险；艺术品估价；担保。	自 2009 年 10 月 7 日 至 2019 年 10 月 7 日
40		第 4951482 号	第 37 类：建筑信息；建筑；商品房建造；工厂建设；道路铺设；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；车辆服务站；车辆加油站；电器设备的安装与修理。	自 2009 年 5 月 28 日 至 2019 年 5 月 27 日
41		第 4951479 号	第 36 类：不动产中介；不动产管理；不动产出租；经纪；保险；资本投资；艺术品估价；担保；典当；金融服务。	自 2009 年 5 月 28 日 至 2019 年 5 月 27 日
42		第 4951478 号	第 37 类：建筑信息；建筑；商品房建造；工厂建设；道路铺设；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；车辆服务站；车辆加油站；电器设备的安装与修理。	自 2009 年 5 月 28 日 至 2019 年 5 月 27 日
43		第 4951477 号	第 36 类：不动产中介；不动产管理；不动产出租；经纪；保险；资本投资；艺术品估价；担保；典当；金融服务。	自 2009 年 5 月 28 日 至 2019 年 5 月 27 日
44		第 4951476 号	第 37 类：建筑信息；建筑；商品房建造；工厂建设；道路铺设；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；车辆服务站；车辆加油站；电器设备的安装与修理。	自 2009 年 5 月 28 日 至 2019 年 5 月 27 日
45		第 4951475 号	第 36 类：不动产中介；不动产管理；不动产出租；经纪；保险；资本投资；艺术品估价；担保；典当；金融服务。	自 2009 年 5 月 28 日 至 2019 年 5 月 27 日
46		第 4951474 号	第 37 类：建筑信息；建筑；商品房建造；工厂建设；道路铺设；室内装潢；清洗建筑物（外表面）；车辆服务站；车辆加油站；电器设备的安装与修理。	自 2009 年 5 月 28 日 至 2019 年 5 月 27 日




47		第 5026591 号	第 36 类：典当。	自 2009 年 10 月 21 日 至 2019 年 10 月 20 日
48		第 5026592 号	第 37 类：电气设备的安装与修理。	自 2009 年 10 月 21 日 至 2019 年 10 月 20 日


### (三) 华园地产持有的注册商标


序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 5554782 号	第 36 类：租金收款；不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产中介；不动产评估；不动产管理；公寓管理；公寓出租；住所（公寓）；办公室（不动产）出租；经纪；代管业务。	自 2009 年 12 月 7 日 至 2019 年 12 月 6 日
2		第 5554780 号	第 37 类：建筑施工监督；建筑信息；维修信息；工程进度查核；建筑；水下建筑；拆除建筑物；仓库建筑和修理；防湿业务（建筑物）；工厂建设；砖石建筑；管道铺设和维护；搭脚手架。	自 2009 年 12 月 7 日 至 2019 年 12 月 6 日
3		第 5554778 号	第 42 类：工程；工程绘图；城市规划；建筑学；建筑咨询；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发。	自 2009 年 10 月 7 日 至 2019 年 10 月 6 日

### (四) 中新教服持有的注册商标


序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 5359840 号	第 41 类：学校（教育）；教育；幼儿园；寄宿学校；就业指导（教育或培训顾问）；组织教育或娱乐竞赛；安排和组织学术讨论会；图书出版（广告宣传册除外）；节目制作；游戏。	自 2009 年 9 月 7 日 至 2019 年 9 月 6 日


(五) 市政工程持有的注册商标

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 6728877 号	第 36 类：建筑施工监督；建筑；水下建筑；拆除建筑物；仓库建筑和修理；建筑物防水；工厂建设；管道铺设和维护；铺路；商业摊位及商店的建筑。	自 2010 年 10 月 21 日 至 2020 年 10 月 20 日
2		第 6728876 号	第 37 类：租金托收；不动产出租；不动产代理；不动产经纪；不动产管理；公寓管理；公寓出租；办公室（不动产）出租；代管产业。	自 2010 年 4 月 21 日 至 2020 年 4 月 20 日
3		第 6728875 号	第 42 类：质量检测；质量评估；建筑学；建筑学咨询；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发。	自 2011 年 2 月 7 日 至 2021 年 2 月 6 日
4		第 6728871 号	第 36 类：建筑施工监督；建筑；水下建筑；拆除建筑物；仓库建筑和修理；建筑物防水；工厂建设；管道铺设和维护；铺路；商业摊位及商店的建筑。	自 2010 年 10 月 21 日 至 2020 年 10 月 20 日

5		第 6728870 号	第 37 类：租金托收；不动产出租；不动产代理；不动产经纪；不动产管理；公寓管理；公寓出租；办公室（不动产）出租；经纪；代管产业。	自 2010 年 10 月 21 日 至 2020 年 10 月 20 日
6		第 6728869 号	第 42 类：质量检测；质量评估；建筑学；建筑学咨询；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发。	自 2011 年 04 月 21 日 至 2021 年 04 月 20 日
7		第 6728874 号	第 36 类：租金托收；不动产出租；不动产代理；不动产经纪；不动产管理；公寓管理；公寓出租；办公室（不动产）出租；经纪；代管产业。	自 2010 年 10 月 21 日 至 2020 年 10 月 20 日
8		第 6728873 号	第 37 类：建筑施工监督；建筑；水下建筑；拆除建筑物；仓库建筑和修理；建筑物防水；工厂建设；管道铺设和维护；铺路；商业摊位及商店的建筑。	自 2010 年 10 月 21 日 至 2020 年 10 月 20 日
9		第 6728872 号	第 42 类：质量检测；质量评估；建筑学；建筑学咨询；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发。	自 2011 年 04 月 21 日 至 2021 年 04 月 20 日

(六) 和乔物业持有的注册商标

序号	商标名称	注册商标号	类别	有效期
1		第 4700103 号	第 36 类：不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产中介；不动产管理；公寓管理；公寓出租；住所（公寓）；办公室（不动产）出租。	自 2009 年 1 月 21 日 至 2019 年 1 月 20 日

2		第 4700102 号	<p>第 37 类：清洁建筑物（内部）；清洗窗户；清洁建筑物（外表面）；屋顶修复；供暖设备的安装和修理；机械安装、包养和修理；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；冷冻设备的安装与修理；办公室用及其和设备的安装、包养和维修；卫生设备的安装和修理；浴室设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；车辆清洗；干洗；消毒；电梯的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修。</p>	自 2009 年 1 月 21 日 至 2019 年 1 月 20 日
3		第 4700101 号	<p>第 44 类：庭院风景；植物养护；空中和地面化肥及其他农用化学品的喷洒；花卉摆放；草坪修整；树木修剪；灭害虫（为农业、愿意和林业目的）；除草。</p>	自 2009 年 1 月 21 日 至 2019 年 1 月 20 日
4		第 4700100 号	<p>第 45 类：夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控；消防。</p>	自 2009 年 1 月 21 日 至 2019 年 1 月 20 日
5		第 4700106 号	<p>第 37 类：清洁建筑物（内部）；清洗窗户；清洁建筑物（外表面）；屋顶修复；供暖设备的安装和修理；机械安装、包养和修理；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；冷冻设备的安装与修理；办公室用及其和设备的安装、包养和维修；卫生设备的安装和修理；浴室设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；车辆清洗；干洗；消毒；电梯的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修。</p>	自 2009 年 1 月 21 日 至 2019 年 1 月 20 日
6		第 4700105 号	<p>第 44 类：庭院风景；植物养护；空中和地面化肥及其他农用化学品的喷洒；花卉摆放；草坪修整；树木修剪；灭害虫（为农业、愿意和林业目的）；除草。</p>	自 2009 年 1 月 21 日 至 2019 年 1 月 20 日
7		第 4700104 号	<p>第 45 类：夜间护卫；护卫队；安全咨询；治安保卫咨询；安全及防盗报警系统的监控；消防。</p>	自 2009 年 1 月 21 日 至 2019 年 1 月 20 日

附件五：发行人及其控股子公司重大合同的基本情况

(一) 银行贷款合同

1、自 2011 年 9 月 5 日起至 2013 年 3 月 29 日期间新增且目前正在履行的贷款合同

序号	合同编号	借款人	贷款银行	贷款金额 (万元)	借款期限	担保 方式	担保人	担保合同编号	担保物
流动资产贷款合同									
1	3250502011MR000 04300	发行人	交通银行苏州 分行	4,800	2011.07.26 -2013.11.17	无	/	/	/
2	3250502011MR000 05000	发行人	交通银行苏州 分行	2,000	2011.08.29 -2014.08.28	无	/	/	/
3	3250502011MR000 06300	发行人	交通银行苏州 分行	1,200	2011.09.22 -2014.09.22	无	/	/	/
4	3201012011001324 3	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	2,000	2011.09.27 -2014.09.26	信用	/	/	/

5	3201012011002227 3	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	3,000	2011.10.20 -2014.09.26	无	/	/	/
6	3201012011002486 2	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	3,000	2011.11.17 -2014.09.26	无	/	/	/
7	3201012011002746 6	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	2,000	2011.12.16 -2014.09.26	无	/	/	/
8	3201012011002789 2	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	2,000	2011.12.22 -2014.09.26	无	/	/	/
9	3201012012001069 0	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	3,500	2012.05.29 -2015.05.25	无	/	/	/
10	3201012012001092 8	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	500	2012.05.31 -2015.05.25	无	/	/	/

11	3201012012001199 8	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	5,000	2012.06.14 -2015.05.25	无	/	/	/
12	2011 苏银贷字第 YQ000528 号	发行人	中信银行苏州 分行	19,000	2011.12.28 -2014.10.15	信用	/	/	/
13	2011 苏银贷字第 YQ000532 号	发行人	中信银行苏州 分行	1,000	2011.12.29 -2014.10.15	信用	/	/	/
14	2011 苏银贷字第 YQ000533 号	发行人	中信银行苏州 分行	1,000	2011.12.29 -2014.10.15	信用	/	/	/
15	2012 苏银贷字第 YQ000534 号	发行人	中信银行苏州 分行	2,000	2012.01.17 -2014.10.15	信用	/	/	/
16	2012 苏银贷字第 YQ000551 号	发行人	中信银行苏州 分行	1,000	2012.02.01 -2014.10.15	信用	/	/	/
17	2012 苏银贷字第 YQ000566 号	发行人	中信银行苏州 分行	1,500	2012.02.23 -2014.10.15	信用	/	/	/
18	2012 苏银贷字第 YQ000578	发行人	中信银行苏州 分行	2,000	2012.03.14 -2014.10.15	信用	/	/	/
19	2012 苏银贷字第 YQ000602 号	发行人	中信银行苏州 分行	2,500	2012.05.03 -2014.10.15	信用	/	/	/

20	深发沪公五贷字第 20121107001号	发行人	深圳发展银行 上海分行	10,500	2012.11.07 -2013.11.06	无	/	/	/
21	308120858001	发行人	上海银行苏州 分行	10,000	2012.12.20 -2013.12.20	信用	/	/	/
22	2012年苏机构三借 字第0004号	发行人	中国民生银行 苏州分行	16,500	2012.03.09 -2014.09.08	无	/	/	/
23	2012年苏机构三借 字第0015号	发行人	中国民生银行 苏州分行	3,300	2012.10.15 -2014.09.08	无	/	/	/
24	2012年苏机构三借 字第0019号	发行人	中国民生银行 苏州分行	3,000	2012.12.27 -2013.06.27	无	/	/	/
25	2012年洪银苏分流 借字第(0075)号	发行人	南昌银行苏州 分行	2,000	2012.09.24 -2013.09.23	无	/	/	/
26	2012年洪银苏分流 借字第(0124)号	发行人	南昌银行苏州 分行	4,000	2012.11.21 -2013.11.20	无	/	/	/
27	Ba12201120815002 34	发行人	南京银行苏州 分行	10,000	2012.08.16 -2013.08.15	无	/	/	/
28	JK031712000011	发行人	江苏银行苏州 工业园区支行	1,500	2012.01.06 -2013.01.05	无	/	/	/
29	JK031712000035	发行人	江苏银行苏州 工业园区支行	2,000	2012.01.17 -2013.01.16	无	/	/	/



30	JK031712000062	发行人	江苏银行苏州工业园区支行	3,000	2012.03.07-2013.03.06	无	/	/	/
31	JK031712000066	发行人	江苏银行苏州工业园区支行	2,000	2012.03.15-2013.03.14	无	/	/	/
32	JK031712000212	发行人	江苏银行苏州工业园区支行	10,000	2012.07.04-2013.06.04	无	/	/	/
33	NJ02041011120065	发行人	华夏银行苏州分行	10,000	2012.07.09-2013.07.06	质押	发行人	NJ02041011120065-31	发行人对新置地享有的应收委托贷款 19,000 万元
34	6611120517	发行人	招商银行苏州工业园区支行	35,000	2012.05.18-2013.05.18	无	/	/	/
35	6611120621	发行人	招商银行苏州工业园区支行	5,000	2012.06.20-2013.06.19	无	/	/	/
36	6611120705	发行人	招商银行苏州工业园区支行	9,500	2012.07.11-2013.07.10	无	/	/	/
37	借字2012年123010第041号	发行人	中国建设银行苏州工业园区支行	30,000	2012.05.14-2013.05.13	无	/	/	/
38	苏光园贷(2012)061号	发行人	中国光大银行苏州分行	6,000	2012.07.13-2015.07.13	信用	/	/	/

39	11101S112025	发行人	兴业银行苏州分行	4,000	2012.04.13 -2013.04.12	无	/	/	/
40	11101S112066	发行人	兴业银行苏州分行	1,000	2012.07.19 -2013.04.18	无	/	/	/
41	89042012280134	发行人	上海浦东发展银行苏州分行	1,000	2012.04.11 -2013.04.11	无	/	/	/
42	89042012280145	发行人	上海浦东发展银行苏州分行	1,000	2012.04.18 -2013.04.18	无	/	/	/
43	1205-60819777X-01	发行人	华一银行苏州分行	16,000	2012.05.24 -2013.05.31	无	/	/	/
44	/	发行人	星展银行苏州分行	5,000	2012.07.16 -2013.01.16	无	/	/	/
45	/	发行人	星展银行苏州分行	5,000	2012.08.20 -2013.02.20	无	/	/	/
46	/	发行人	星展银行苏州分行	2,500	2012.11.09 -2013.05.09	无	/	/	/
47	/	发行人	星展银行苏州分行	2,500	2012.11.17 -2013.05.16	无	/	/	/
48	89042012280101	市政工程	上海浦东发展银行苏州分行	4,000	2012.03.19 -2013.03.19	无	/	/	/

49	89042012280344	市政工程	上海浦东发展 银行苏州分行	2,000	2012.09.10 -2014.09.10	无	/	/	/
50	89042012280457	市政工程	上海浦东发展 银行苏州分行	3,000	2012.10.31 -2013.10.31	无	/	/	/
51	89042012280467	市政工程	上海浦东发展 银行苏州分行	3,500	2012.11.07 -2013.11.07	无	/	/	/
52	89042012280525	市政工程	上海浦东发展 银行苏州分行	5,000	2012.11.27 -2013.11.27	无	/	/	/
53	2012 苏银贷字第 YQ000713 号	市政工程	中信银行苏州 分行	7,000	2012.12.03 -2013.12.03	信用	/	/	/
54	2012 苏银贷字第 YQ000714 号	市政工程	中信银行苏州 分行	2,000	2012.12.03 -2013.12.03	信用	/	/	/
55	2012 苏银贷字第 YQ000715 号	市政工程	中信银行苏州 分行	3,000	2012.12.10 -2013.12.10	信用	/	/	/
56	88012012280637	苏通市政	上海浦东发展 银行南通分行	3,000	2012.07.02 -2013.07.02	无	/	/	/
57	88012012280679	苏通市政	上海浦东发展 银行南通分行	3,500	2012.07.18 -2013.07.18	无	/	/	/
58	JK051412000055	苏通市政	江苏银行南通 跃龙支行	500	2012.09.03 -2013.09.02	抵押	苏通市政	DY051412000033	压路机、搅拌机、 摊铺机、平衡梁

59	89042012280570	东吴热电	上海浦东发展 银行苏州分行	1,000	2012.12.17 -2013.06.17	无	/	/	/
60	(320504)浙商银借 字(2012)第00008号	中新公用	浙商银行苏州 分行	5,000	2012.09.27 -2013.09.26	质押	中新公用	(320504)浙商银高质 字(2012)第00002号	华园东方股权
61	(20970000)浙商银 借字(2012)第00069 号	中新公用	浙商银行苏州 分行	2,000	2012.10.31 -2013.10.30	质押	中新公用		
62	(20970000)浙商银 借字(2012)第00074 号	中新公用	浙商银行苏州 分行	3,000	2012.11.12 -2013.07.11	质押	中新公用		
63	07501LK20121550	中新公用	宁波银行苏州 分行	7,000	2012.06.07 -2013.06.07	信用	/	/	/
64	3250502012MR000 07200	中新公用	交通银行苏州 分行	5,000	2012.10.30 -2013.10.29	质押	中新公用	3250502012BF000072 00	市政工程股权
65	3250502012MR000 07400	中新公用	交通银行苏州 分行	5,000	2012.11.07 -2013.11.06	质押	中新公用		
66	308120849001	中新公用	上海银行苏州 分行	10,000	2012.12.20 -2013.12.20	质押	市政工程 中新公用	ZDB30812084901 ZDB30812084902	华园地产股权
67	JK051812000232	中新苏通	江苏银行南通 开发区支行	3,000	2012.11.22 -2013.11.21	无	/	/	/

68	JK051812000253	中新苏通	江苏银行南通 开发区支行	5,000	2012.12.25 -2013.12.24	无	/	/	/
69	JK051812000260	中新苏通	江苏银行南通 开发区支行	1,300	2012.12.27 -2013.12.26	无	/	/	/
70	89042011280162	中新苏通	上海浦东发展 银行苏州分行	60,000	2011.07.29 -2014.04.14	无	/	/	/
<b>固定资产贷款合同</b>									
71	07501GK20111164	发行人	宁波银行苏州 分行	1,600	2011.07.25 -2014.02.24	抵押	发行人	07501DY20110655	苏工业园用(2009) 第 00135 号土地使 用权及在建工程
72	07501GK20111304	发行人	宁波银行苏州 分行	1,350	2011.08.25 -2014.02.24	抵押	发行人		
73	07501GK20111583	发行人	宁波银行苏州 分行	950	2011.09.26 -2014.02.24	抵押	发行人		
74	07501GK20112032	发行人	宁波银行苏州 分行	2,050	2011.11.28 -2014.02.24	抵押	发行人	07501DY20111784	苏工业园用(2009) 第 00135 号土地使 用权及在建工程
75	89042011280276	发行人	上海浦东发展 银行苏州分行	4,000	2011.11.18 -2014.11.01	抵押	发行人	YD8904201128027601	苏工业园用(2010) 第 00285 号土地使 用权及建筑物

76	89042011280277	发行人	上海浦东发展 银行苏州分行	14,000	2011.11.18 -2016.11.01	抵押	发行人	ZD8904201100000017	苏工园国用(2010) 第 00286 号土地使 用权
77	89042012280321	发行人	上海浦东发展 银行苏州分行	15,000	2012.08.24 -2015.08.24	无	/	/	/
78	借 2011 年 127325 第 049 号	发行人	中国建设银行 苏州工业园区 支行	30,000	2011.12.20 -2014.11.27	抵押	发行人	抵 2011 年 127325 第 049 号	苏工园国用(2010) 第 00154 号土地使 用权及在建工程
79	借 2012 年 127020 第 048 号	发行人	中国建设银行 苏州分行	70,000	2012.10.15 -2020.10.14	抵押	发行人	抵 2012 年 127020 第 048 号	苏工园国用(2011) 第 00154 号土地使 用权
80	3250502011MR000 07300	发行人	交通银行苏州 分行	1,000	2011.10.24 -2014.12.15	抵押	发行人		
81	3250502012MR000 00800	发行人	交通银行苏州 分行	1,500	2012.03.09 -2014.12.31	抵押	发行人	3250502011AF000073 00	苏工园国用(2011) 第 00162 号土地使 用权
82	3250502012MR000 00900	发行人	交通银行苏州 分行	800	2012.03.13 -2014.12.12	抵押	发行人		
83	3250502012MR000 02800	发行人	交通银行苏州 分行	1,000	2012.05.10 -2014.12.10	抵押	发行人		

84	3250502012MIR000 05900	发行人	交通银行苏州分行	1,000	2012.09.19 -2014.12.19	抵押	发行人		
85	89042012280147	市政工程	上海浦东发展银行苏州分行	9,000	2012.04.23 -2015.04.26	无	/	/	/
86	3260402012M10000 1300	滨江地产	交通银行南通分行	11,000	2012.12.20 -2014.12.20	抵押	滨江地产	3260402012A3000013 00	通开国用(2011)第 0305004号土地使 用权
87	89042012280055	中新环技	上海浦东发展银行苏州分行	30,000	2012.02.14 -2017.02.14	无	/	/	/
88	3250502011MR000 04500	中新宿迁	交通银行苏州分行	1,000	2011.08.05 -2016.08.04	保证	发行人		/
89	3250502011MR000 05800	中新宿迁	交通银行苏州分行	3,000	2011.09.15 -2016.09.14	保证	发行人	3250502011AM00004	/
90	3250502011MR000 08100	中新宿迁	交通银行苏州分行	2,000	2011.10.25 -2016.10.24	保证	发行人	500	/
91	3250502011MR000 08400	中新宿迁	交通银行苏州分行	2,000	2011.10.26 -2016.10.25	保证	发行人		/
92	3220810232011024	中新宿迁	国家开发银行	20,000	2011.12.16	保证	发行人	3220810232011024032	/

	032		苏州市分行		-2018.02.07	质押	中新宿迁	3220810232011024032	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 全部权益和收益。
93	3220810232012020 004	中新宿迁	国家开发银行 苏州市分行	22,000	2011.12.16 -2018.02.07	质押	中新宿迁	3220810232011024032	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 全部权益和收益。
94	3201042012000041 8	和顺商业	中国农业银行 苏州工业园区 支行	15,000	2012.06.26 -2021.06.26	抵押	和顺商业	321002201200043994	土地使用权及在建 工程
95	89112011280508	张家港置 地	上海浦东发展 银行张家港支 行	16,000	2011.09.09 -2013.09.09	抵押	张家港 置地	ZD8911201128050801	张国用(2011)第 0040788 号土地使 用权
96	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	苏工业园用(2011) 第 00182 号土地使 用权



97	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	苏工业园用(2010) 第00271号土地使 用权
98	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	苏工业园用(2010) 第00157号土地使 用权
99	3220201201100000 066	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 质押	发行人 中新苏滁	3220201201100000066	/ 中新苏滁享有的与 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。

贸易融资协议

100	2011年苏机构三贸 融资字第0001号	发行人	中国民生银行 苏州分行	30,000	2012.03.02 -/	无	/	/	/
-----	-------------------------	-----	----------------	--------	------------------	---	---	---	---

2、《补充法律意见书（六）》已披露且截至2012年12月31日尚未履行完毕的银行贷款合同

序号	合同编号	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	借 2005 年 127395 第 001 号	发行人	中国建设银行 苏州工业园区 支行	10,000	2005.11.30 -2013.11.29	抵押	发行人	抵 2005 年 127395 第 001 号	园区出口加工区 43016 号地块土地 使用权
2	借字第 3210120070000251 9 号	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	3,900	2007.01.29 -2013.12.15	抵押	发行人	抵字第 32902200700005370 号	园区星龙街西 83030 号地块土地 使用权及在建工程
3	借字第 3210120070000251 6 号	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	8,000	2007.01.29 -2013.02.27	抵押	发行人	抵字第 32902200700005375 号	唯胜公路东、现代 大道南 41010、 41011 号土地使用 权及在建工程
4	园中贷字(2006)第 070 号	发行人	中国银行苏州 工业园区支行	9,800	2006.06.22 -2014.06.20	抵押	发行人	园中抵保字(2006)第 011 号	园区钟南街东 84015 号地块土地 使用权及地上建筑 物
5	3210120070002975 6	中新置地	中国农业银行 苏州工业园区 支行	21,000	2007.09.13 -2017.09.11	抵押	中新置地	32902200800041800	钟园路 1 号青年公 舍 1-19 幢房地产
6	3210120090000447 7	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	9,100	2009.02.20 -2017.02.19	抵押	发行人	32902201000009319	苏工业园用(2008) 第 01091 号土地使 用权及在建工程

7	2009 年园中贷字 030 号	中新置地	中国银行苏州 工业园区支行	45,000	2009.02.20 -2019.02.20	抵押	中新置地	2009 年园中担保字 010 号	苏工业园用(2002) 字第 053 号、苏工 园国用(2002)字第 067 号土地使用权 及地上建筑物
8	园中贷字(2009)第 091 号	发行人	中国银行苏州 工业园区支行	30,000	2009.07.20 -2013.12.31	信用	发行人	/	/
9	2009 年园区字第 0206 号	和顺商业	中国工商银行 苏州工业园区 支行	30,000	2009.10.09 -2024.10.09	最高 额抵 押	和顺商业	11020203-2009 年园区 (抵)字 0057 号	苏工业园用(2009) 第 00182 号土地使 用权及地上建筑物
10	3210201000005398 号	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	7,900	2010.02.26 -2016.10.20	抵押	发行人	32902201000009319	苏工业园用(2008) 第 01091 号土地使 用权及地上建筑物
11	3210120100000247 8	中新置地	中国农业银行 苏州工业园区 支行	9,000	2010.01.06 -2013.06.30	抵押	中新置地	32902201000004447	苏工业园用(2008) 第 02039 号土地使 用权
12	89042010280020	中新置地	上海浦东发展 银行苏州分行	24,000	2010.02.09 -2013.02.09	抵押	中新置地	ZD8904201028002001	苏工业园用(2009) 第 00221 号土地使 用权

13	借 2010 年 127325 第 041 号	中新置地	中国建设银行 苏州工业园区 支行	15,000	2010.04.01 -2013.03.31	抵押	中新置地	抵 2010 年 127325 第 041 号	苏工业园用(2006) 第 01041 号土地使 用权
14	借 2010 年 127325 第 042 号	中新置地	中国建设银行 苏州工业园区 支行	35,000	2010.04.16 -2014.04.15	抵押	中新置地	抵 2010 年 127325 第 042 号	苏工业园用(2009) 第 00165 号、苏工 园国用(2009)第 00164 号土地使 用权及在建工程
15	89042010280039	中新能源	上海浦东发展 银行苏州工业 园区支行	13,000	2010.03.19 -2018.03.19	信用	发行人	/	/
16	89042010280061	中法环境	上海浦东发展 银行苏州工业 园区支行	14,000	2010.05.31 -2019.05.31	信用	发行人	/	/
17	借字 2010 年 123020 第 364 号	发行人	中国建设银行 苏州工业园区 支行	20,000	2010.10.22 -2013.10.21	信用	发行人	/	/
18	借字第 321201000211775 号	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	3,000	2010.07.29 -2013.07.28	信用	发行人	/	/

19	借字第 321201000021347 号	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	7,000	2010.08.06 -2013.07.28	信用	发行人	/	/
20	借字第 321201000025403 号	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	5,000	2010.09.26 -2013.03.15	信用	发行人	/	/
21	3250502010MR000 03000	发行人	交通银行苏州 工业园区支行	10,000	2010.07.02 -2013.07.01	信用	发行人	/	/
22	3250502010MR000 06000	发行人	交通银行苏州 工业园区支行	10,000	2010.11.12 -2013.11.11	信用	发行人	/	/
23	89042010280079号	发行人	上海浦东发展 银行苏州支行	10,000	2010.08.04 -2018.07.14	抵押	发行人	YD8904201028007901	人才公寓项目土地 使用权及上附建筑
24	3210120100002193 6	中新置地	中国农业银行 苏州工业园区 支行	35,000	2010.09 -2013.06	抵押	中新置地	32902201000107769	中新科技城 30#地 块
25	3250502010MR000 04400	中新置地	交通银行园区 分行	5,000	2010.09 -2013.09	抵押	中新置地	3250502010AF000044 00	苏工业园用(2008) 第 01064 号土地使 用权

26	3250502010MR000 05300	中新置地	交通银行园区 分行	3,000	2010.10 -2013.09	抵押	中新置地	3250502010AF0000044 00	苏工业园用(2008) 第01064号土地使 用权
27	11020203-2010年 (园区)字0084号	华园恒升	中国工商银行 苏州工业园区 支行	17,000	2010.07 -2013.07	抵押	华园恒升	11020203-2010年园区 (抵)字0028号	苏工业园用(2010) 第00047号土地使 用权
28	89042010280M	中新苏通	上海浦东发展 银行苏州分行	10,000	2010.09.28 -2013.09.28	信用	中新苏通	/	/
29	89042010280125	中新苏通	上海浦东发展 银行苏州分行	10,000	2010.10.28 -2013.09.28	信用	中新苏通	/	/
30	3201012011001324 3	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	3,000	2011.06.23 -2013.03.15	信用	发行人	/	/
31	3250502011MR000 03600	发行人	交通银行苏州 分行	2,000	2011.06.22 -2017.11.17	信用	发行人	/	/
32	07501GK20110988	发行人	宁波银行苏州 分行	1,600	2011.06.23 -2014.02.24	抵押	发行人	07501DY20110655	园区胜浦路东、强 胜路北34909号宗 地土地使用权及在 建工程

33	3250502011MR000 02200	中新置地	交通银行苏州 分行	2,000	2011.04.27 -2013.09.12	抵押	中新置地	3250502010AF0000044 00	苏工业园用(2008) 第01064号土地使 用权
34	3250502011MR000 00600	中新置地	交通银行苏州 分行	2,000	2011.02.22 -2013.09.12	抵押	中新置地	3250502010AF0000044 00	苏工业园用(2008) 第01064号土地使 用权
35	3250502010MR000 07100	中新置地	交通银行苏州 分行	3,000	-2013.09.12	抵押	中新置地	3250502010AF0000044 00	苏工业园用(2008) 第01064号土地使 用权
36	3250502011MR000 00800	中新置地	交通银行苏州 分行	500	2011.04.07 -2013.09.12	抵押	中新置地	3250502010AF0000044 00	苏工业园用(2008) 第01064号土地使 用权
37	89042011280075	市政工程	上海浦东发展 银行苏州分行	19,000	2011.04.26 -2015.04.26	信用	市政工程	/	/
38	89042011280042	市政工程	上海浦东发展 银行苏州分行	3,000	2011.03.18 -2013.03.18	信用	市政工程	/	/

(二) 委托贷款合同

序号	合同编号	借款人	委托人	受托人	贷款金额 (万元)	贷款期限	贷款利率	签约日期
1	2011年园中委贷 字013号	中新置地	园区股份	中国银行苏州 工业园区支行	5,000	2011.11.28 -2013.05.27	6.65%	2011.11.28
2	2011年园中委贷 字014号	中新置地	园区股份	中国银行苏州 工业园区支行	5,000	2011.11.27 -2013.05.27	6.65%	2011.11.28
3	2011年园中委贷 字015号	中新置地	园区股份	中国银行苏州 工业园区支行	5,000	2011.11.28 -2013.05.27	6.65%	2011.11.28
4	20120601	中新置地	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	10,000	2012.06.08 -2013.06.07	固定利率：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。	2012.06.08
5	20120602	中新置地	发行人	中国农业银行 苏州工业园区 支行	9,000	2012.06.08 -2013.06.08	人民银行公布的同期同档 次基准利率。	2012.06.08
6	89042012280433	中新置地	园区国控	上海浦东发展 银行苏州分行	10,000	2012.10.23 -2014.10.23	5.535%	2012.10.23
7	89042012280435	中新置地	园区国控	上海浦东发展 银行苏州分行	15,000	2012.10.23 -2014.10.23	5.535%	2012.10.23
8	89042011280324	中新公用	港华燃气	上海浦东发展 银行苏州分行	5,000	2011.12.07 -/	7.034%	2011.12.07



9	89042012280113	中新公用	清源水务	上海浦东发展 银行苏州分行	5,000	2012.03.30 -2013.03.30	7.034%	2012.03.30
10	89042012280594	中新公用	清源水务	上海浦东发展 银行苏州分行	5,000	2012.12.24 -2013.12.24	6.441%	2012.12.24
11	89082012280207	东吴热电	苏州华东电力投 资经营有限公司	上海浦东发展 银行苏州分行	640	2012.07.16 -2013.07.13	5.4%	2012.07.16
12	89082012280423	东吴热电	苏州华东电力投 资经营有限公司	上海浦东发展 银行苏州分行	960	2012.12.09 -2013.07.12	5.4%	2012.12.06
13	89082012280441	东吴热电	苏州苏鑫资产投 资有限公司	上海浦东发展 银行苏州分行	1,600	2012.12.20 -2013.12.20	5.4%	2012.12.20
14	120107001	东吴热电	上海渊慧投资有 限公司	兴业银行上海 淮海支行	1,800	2012.06.14 -2013.06.13	5.679%	2012.06.14
15	2012年委借字第 0009号	东吴热电	苏州华东电力投 资经营有限公司	中国工商银行 苏州相城支行	2,000	2012.12.13 -2013.12.11	5.4%	2012.12.13

### (三) 重大工程建设合同

序号	工程名称	合同编号	发包人	承包人	签约日期	开工日期	竣工日期	合同金额 (万元)
----	------	------	-----	-----	------	------	------	--------------

1	月亮湾 B-05(DK20100288号地铁)土建工程	月亮湾-520	发行人	上海建工一建集团有限公司	2013.01.10	2013.01.01	2015.12.25	31,727.61
2	公积金大厦土建总承包工程	GJJDS-013	发行人	浙江宝业建设集团有限公司	2012.01.18	2012.02.10	2013.08.22	11,557.12
3	中新生态大厦机电安装工程	B3-517	发行人	苏州二建建设集团有限公司	2011.08.04	2011.08.04	2013.05.13	8,648.14
4	胜浦 DK20100403 地块总承包工程	GSLAND-HY-01	中新置地	苏州工业园区斜塘建设工程有限公司	2012.11.01	2013.02.20	2014.06.03	14,058.21
5	美庐项目 DK20050666 地块土建一标段总承包工程	/	中新置地	锦宸集团有限公司	2011.07.01	2011.07.15	2013.10.15	8,764.22
6	置地大厦、宁波银行苏州大楼总承包工程	/	中新置地 宁波银行	苏州二建建设集团有限公司	2011.12.01	/	/	8,217.90
7	B22 地块三期住宅小区建筑安装总承包工程	/	华园恒升	苏州中正建设工程有限公司	2011.12.15	2012.03.01	2013.09.20	13,092.67
8	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	2012.06.01	2012.08.01	2013.09.24	9,743.97
9	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; 滁州市银丰基础设施投资有限公司	2012.07.28	2012.03.20	2013.03.15	9,610.79
10	中新生态大厦土建工程	B3-515	发行人	苏州二建建设集团有限公司	2011.5.25	2011.5.25	2013.5.13	15,634.01

11	苏州宿迁工业园区基础设施 施开发BT项目合同	SZ-2011019	中新公用 市政工程	苏州宿迁工业园区管委会	2011.04.28	2012.06.30	2013.12.31	43,000.00
----	---------------------------	------------	--------------	-------------	------------	------------	------------	-----------

附件六：发行人股东大会、董事会、监事会会议召开情况

(一) 股东大会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	2009 年度 股东大会	2010.02.10	中新集团 2009 年度财务决算	一致通过
			中新集团 2009 年度财务报表	
			CSSD2009 年度利润分配建议方案	
			关于公司与关联方 2009 年度关联交易情况说明的议案	
2	2010 年第一次 临时股东大会	2010.08.09	中新集团 2010 年度财务预算	一致通过
			关于董事改选的议案	
			2009 年度董事会工作报告	
			2009 年度监事会工作报告	
3	2010 年第二次 临时股东大会	2010.08.28	关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市决议有效期的议案	一致通过
			关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区置地有限公司关联交易	
4	2010 年度	2011.03.07	中新集团 2010 年财务决算	一致通过

	股东大会	<p>中新集团 2010 年度财务报表</p> <p>中新集团 2010 年度利润分配建议方案</p> <p>中新集团 2011 年财务预算</p> <p>关于公司与关联方 2010 年度关联交易情况说明的议案</p> <p>关于预计公司 2011 年度经常性关联交易的议案</p> <p>关于修改《公司章程》的议案</p> <p>关于修改《股东大会议事规则》的议案</p> <p>关于修改《监事会议事规则》的议案</p> <p>关于修改《关联交易管理办法》的议案</p> <p>关于修改《独立董事工作制度》的议案</p> <p>中新集团第一届董事会 2010 年度工作报告</p> <p>中新集团第一届监事会 2010 年度工作报告</p>	<p>关联股东园区股份回避 表决，一致通过</p> <p>一致通过</p>
5	2011 年第一次 临时股东大会	<p>关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区置地有限公司关联交易的议案</p>	<p>关联股东园区股份回避 表决，一致通过</p>
6	2011 年第二次 临时股东大会	<p>关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司关联交易的议案</p> <p>关于选举中新集团第二届董事会董事的议案</p> <p>关于选举中新集团第二届监事会股东代表监事的议案</p> <p>关于中新集团为中新宿迁不超过 3 亿元银行贷款提供信用担保的议案</p>	<p>关联股东园区股份回避 表决，一致通过</p> <p>一致通过</p>

7	2011年第三次临时股东大会	2011.08.09	关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A）股并上市决议有效期的议案	一致通过
8	2011年第四次临时股东大会	2011.11.23	关于苏州工业园区清源华衍水务有限公司和苏州港华燃气有限公司与中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司关联交易的议案	关联股东港华投资回避表决，一致通过
9	2011年第五次临时股东大会	2011.12.08	关于中新集团为中新宿迁1.05平方公里土地开发项目增加1.2亿元银行借款提供担保的议案 关于中新集团为中新宿迁77公顷土地开发项目不超过1.8亿元银行借款提供担保的议案	一致通过
10	2011年第六次临时股东大会	2011.12.15	关于中新苏州工业园区置地有限公司和苏州工业园区股份有限公司关联交易的议案	关联股东园区股份回避表决，一致通过
11	2011年第七次临时股东大会	2011.12.31	关于中新集团为中新宿迁项目借款提供担保的担保责任范围的修改议案	一致通过
12	2011年度股东大会	2012.03.05	中新集团2011年财务决算	关联股东园区股份、港华投资回避表决，一致通过
			中新集团2011年度财务报表	
			中新集团2011年度利润分配建议方案	
			中新集团2012年财务预算	
			关于预计公司2012年度日常性关联交易的议案	
2011年度股东大会	2011年度工作报告 中新集团董事会2011年度工作报告 中新集团监事会2011年度工作报告	关于中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司发行公司债券的议案	一致通过	

13	2012年第一次临时股东大会	2012.07.27	关于苏州物流中心有限公司于中新集团关联交易的议案	关联股东园区股份回避表决，一致通过
14	2012年第二次临时股东大会	2012.08.09	关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A）股并上市决议有效期的议案	一致通过
15	2012年第三次临时股东大会	2012.09.28	关于中新集团为中新苏滁银行借款提供信用担保的议案	一致通过
16	2012年第四次临时股东大会	2012.10.12	关于中新苏州工业园区置地有限公司和苏州工业园区国有资产控股发展有限公司关联交易的议案	关联股东园区股份回避表决，一致通过
			关于吴江中新置地置业有限公司和苏州工业园区国有资产控股发展有限公司关联交易的议案	
17	2012年第五次临时股东大会	2012.11.28	关于苏州工业园区清源华衍水务有限公司和苏州港华燃气有限公司与中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司关联交易（委托贷款续借）的议案	关联股东港华投资回避表决，一致通过
			中新集团 2012 年财务决算	一致通过
			中新集团 2012 年度财务报表	一致通过
			中新集团 2012 年度利润分配建议方案	一致通过
18	2012 年度股东大会	2012.03.22	中新集团 2013 年财务预算	一致通过
			关于预计公司 2013 年度日常性关联交易的议案	关联股东园区股份、港华投资回避表决，一致通过
			中新集团利润分配政策及未来三年股东回报规划议案	一致通过
			关于 2013 年续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司审计师的议案	一致通过

			关于修改《公司章程（草案）》的议案	一致通过
			中新集团第二届董事会 2012 年度工作报告	一致通过
			中新集团第二届监事会 2012 年度工作报告	一致通过

## (二) 董事会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届董事会 第十三次会议	2010.01.06	关于向苏州创投转让公司所持中新创投投资股权结构成关联交易的议案	关联董事杜建华、赵志松、陆卫中回避表决； 一致通过
2	第一届董事会 第十四次会议	2010.01.20	中新集团 2009 年度财务决算	一致通过
			中新集团 2009 年度财务报表	
			CSSD2009 年度利润分配建议方案	
			关于公司与关联方 2009 年度关联交易情况说明的议案	
			中新集团 2010 年度财务预算	关联董事杜建华、赵志松、陆卫中、黄维义回避表决；一致通过
		关于中新集团新加坡分部更名的议案		
			关于《中新集团高管薪酬方案（修正案）》的议案	一致通过



				关于中新集团高管 2009 年度绩效考核结果与实际薪酬水平的议案 关于董事改选的议案 2009 年度董事会工作报告 关于提议召开公司 2009 年度股东大会的议案			
3	第一届董事会第十五次会议	2010.07.25		关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市决议有效期的议案 关于提议召开公司 2010 年度第一次临时股东大会的议案 中新集团截止 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表 关于公司与关联方 2010 年 630 关联交易的说明			一致通过 一致通过 关联董事回避表决，一致通过 关联董事回避表决，一致通过
4	第一届董事会第十六次会议	2010.08.13		关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区置地有限公司关联交易 关于用自筹资金先期投入募集资金投资项目的议案 关于提议召开公司 2010 年第二次临时股东大会的议案			一致通过 一致通过
5	第一届董事会第十七次会议	2010.12.15		关于增资中新苏州工业园（宿迁）开发有限公司的议案			一致通过
6	第一届董事会第十八次会议	2011.02.14		中新集团 2010 年财务决算 中新集团 2010 年度财务报表 中新集团 2010 年度利润分配建议方案 中新集团 2011 年财务预算 关于公司与关联方 2010 年度关联交易情况说明的议案			一致通过 关联董事回避表决，一

			<p>关于预计公司 2011 年度经常性关联交易的议案</p> <p>新加坡分部开立中国银行帐户的议案</p> <p>中新集团高管 2010 年度绩效考核和总裁实际薪酬水平</p> <p>关于修改《公司章程》的议案</p> <p>关于修改《股东大会议事规则》的议案</p> <p>关于修改《监事会议事规则》的议案</p> <p>关于修改《关联交易管理办法》的议案</p> <p>关于修改《独立董事工作制度》的议案</p> <p>关于修改《信息披露管理办法》的议案</p> <p>中新集团第一届董事会 2010 年度工作报告</p> <p>关于提议召开中新集团 2010 年度股东大会的议案</p>		致通过
7	第一届董事会第十九次会议	2011.02.21	<p>工业苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与中新苏州工业园区置地有限公司关联交易的议案</p> <p>关于苏州工业园区国有资产控股发展有限公司于中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司关联交易的议案</p> <p>关于提议召开公司 2011 年度第一次临时股东大会的议案</p>	<p>关联董事杜建华、陆卫中、赵志松回避表决，一致通过</p> <p>关联董事杜建华、陆卫中、赵志松</p> <p>一致通过</p>	
8	第一届董事会第二十次会议	2011.04.15	<p>关于中新公用和中新市政联合投标苏宿工业园区基础设施开发二期工程 BT 项目及设立项目公司的议案</p> <p>关于中新华园对南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司增资的议案</p>	一致通过	

				关于成立中新苏州工业园区环保技术有限公司的议案	
9	第一届董事会第二十二次会议	2011.04.30		关于聘任中新集团财务总监的议案	一致通过
10	第一届董事会第二十二次会议	2011.06.14		关于提名中新集团第二届董事会董事候选人的议案	一致通过
				关于中新集团为中新宿迁不超过3亿元银行借款提供信用担保的议案 关于提议召开中新集团2011年第二次临时股东大会的议案	
11	第二届董事会第一次会议	2011.06.29		关于选举中新集团第二届董事会董事长、副董事长的议案	一致通过
				关于选举中新集团第二届董事会各专门委员会委员的议案	
12	第二届董事会第二次会议	2011.06.29		关于聘任中新集团总裁和董事会秘书的议案	一致通过
				关于聘任中新集团副总裁和财务总监的议案	
13	第二届董事会第三次会议	2011.07.25		关于中新置地对新和顺增资1.5亿元的议案	一致通过
				关于中新置地拟设立吴江中新置地置业有限公司的议案	
				关于增加中新集团本部贷款规模的议案	
				关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A）股并上市决议有效期的议案 关于提议召开公司2011年第三次临时股东大会的议案	
14	第二届董事会第四次会议	2011.08.18		中新集团截至2011年6月30日止6个月期间财务报表	一致通过
15	第二届董事会第五次会议	2011.10.17		关于宿迁市77公顷土地一级开发项目的议案	一致通过

16	第二届董事会 第六次会议	2011.11.04	关于成立滁州项目开发公司的议案		一致通过
			关于苏州工业园区清源华衍水务有限公司和苏州港华燃气有限公司与中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司关联交易的议案	关联董事黄维义回避表决，一致通过	
17	第二届董事会 第七次会议	2011.11.18	关于提议召开公司 2011 年第四次临时股东大会的议案		一致通过
			关于中新集团为中新宿迁 1.05 平方公里土地开发项目增加 1.2 亿元银行借款提供担保的议案 关于中新集团为中新宿迁 77 公顷土地开发项目不超过 1.8 亿元银行借款提供担保的议案		一致通过
18	第二届董事会 第八次会议	2011.11.30	关于中新苏州工业园区置地有限公司和苏州工业园区股份有限公司关联交易的议案	关联董事杜建华、赵志松、叶迎君回避表决，	一致通过
19	第二届董事会 第九次会议	2011.12.15	关于提议召开公司 2011 年第六次临时股东大会的议案		一致通过
20	第二届董事会 第十次会议	2011.12.16	关于增加中新集团本部贷款规模的议案		一致通过
			关于中新集团为中新宿迁项目借款提供担保的担保责任范围的修改议案 提议召开公司 2011 年度第七次临时股东大会		一致通过
21	第二届董事会 第十一次会议	2012.02.14	中新集团 2011 年财务决算		一致通过
			中新集团 2011 年度财务报表		
			中新集团 2011 年度利润分配建议方案 中新集团 2012 年财务预算		

			关于预计公司 2012 年度日常性关联交易的议案	关联董事杜建华、赵志松、黄维义、叶迎君回避表决，一致通过
			关于中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司发行公司债券的议案	
			关于修订《中新集团高管薪酬方案（修正案）的议案》	
			关于中新集团高管 2011 年度绩效考核与总裁实际薪酬的议案	
			中新集团董事会 2011 年度工作报告	
			关于提议召开中新集团 2011 年度股东大会的议案	一致通过
22	第二届董事会第十二次会议	2012.05.18	关于中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司和苏州工业园区股份有相似关联交易的议案	关联董事杜建华、赵志松、叶迎君回避表决，一致通过
			关于苏州物流中心有限公司与中新集团关联交易的议案	
23	第二届董事会第十三次会议	2012.07.09	关于提议召开公司 2012 年第一次临时股东大会的议案	一致通过
			关于延长公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市决议有效期的议案	
24	第二届董事会第十四次会议	2012.07.24	关于提议召开公司 2012 年第二次临时股东大会的议案	一致通过
			关于中新集团为中新苏滁银行借款提供信用担保的议案	
25	第二届董事会第十五次会议	2012.09.04	关于提议召开公司 2012 年第三次临时股东大会的议案	一致通过

26	第二届董事会第十六次会议	2012.09.26	<p>关于中新苏州工业园区置地有限公司和苏州工业园区国有资产控股发展有限公司关联交易的议案</p> <p>关于吴江中新置地置业有限公司和苏州工业园区国有资产控股发展有限公司关联交易的议案</p> <p>关于提议召开公司 2012 年第四次临时股东大会的议案</p>	<p>关联董事杜建华、赵志松、叶迎君回避表决，一致通过</p> <p>关联董事杜建华、赵志松、叶迎君回避表决，一致通过</p> <p>关联董事杜建华、赵志松、叶迎君回避表决，一致通过</p>
27	第二届董事会第十七次会议	2012.11.09	<p>关于苏州工业园区清源华衍水务有限公司和苏州港华燃气有限公司于中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司关联交易（委托贷款续借）的议案</p> <p>关于提议召开公司 2012 年第五次临时股东大会的议案</p> <p>中新集团 2012 年财务决算</p> <p>中新集团 2012 年度财务报表</p> <p>中新集团 2012 年度利润分配建议方案</p>	<p>关联董事黄维义回避表决，一致通过</p> <p>一致通过</p> <p>一致通过</p> <p>一致通过</p> <p>一致通过</p>
28	第二届董事会第十八次会议	2012.03.22	<p>关于预计公司 2013 年度日常性关联交易的议案</p> <p>中新集团 2013 年财务预算</p> <p>中新集团利润分配政策及未来三年股东回报规划议案</p>	<p>关联董事杜建华、赵志松、黄维义、叶迎君回避表决，一致通过</p> <p>一致通过</p>

			关于 2013 年续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司审计师的议案	一致通过
			关于中新集团高管 2012 年度绩效考核与总裁实际总直接薪酬的议案	一致通过
			关于修改《公司章程（草案）》的议案	一致通过
			中新集团第二届董事会 2012 年度工作报告	一致通过
			关于提议召集召开中新集团 2012 年度股东大会的议案	一致通过

### （三）监事会召开情况

序号	会议名称	召开时间	审议事项	表决情况
1	第一届监事会第五次会议	2010.01.20	2009 年度监事会工作报告 中新集团 2009 年度财务报表 关于公司与关联方 2009 年度关联交易情况说明的议案	一致通过 关联监事林向红回避表决；一致通过
2	第一届监事会第六次会议	2010.08.13	中新集团截止 2010 年 6 月 30 日 6 个月期间财务报表 关于公司与关联方 2010 年年 630 关联交易的说明	一致通过 关联监事林向红回避表决；一致通过
3	第一届监事会第七次会议	2011.02.14	中新集团 2010 年度财务报表 中新集团第一届监事会 2010 年度工作报告 关于公司与关联方 2010 年度关联交易情况说明的议案	一致通过 关联监事林向红回避表决

			关于预计公司 2011 年度经常性关联交易的议案		决；一致通过
4	第一届监事会第八次会议	2011.06.14	关于提名中新集团第二届监事会股东代表监事候选人的议案		一致通过
5	第二届监事会第一次会议	2011.06.29	关于选举中新集团第二届监事会主席的议案		一致通过
6	第二届监事会第二次会议	2011.08.18	中新集团截至 2011 年 6 月 30 日止 6 个月期间财务报表		一致通过
7	第二届监事会第三次会议	2012.02.14	中新集团 2011 年度财务报表		一致通过
			关于预计公司 2012 年度日常性关联交易的议案	关联监事林向红、王光伟回避表决，一致通过	
8	第二届监事会第四次会议	2013.03.22	中新集团监事会 2011 年度工作报告		一致通过
			中新集团 2012 年度财务报表		一致通过
			关于预计公司 2013 年度日常性关联交易的议案	关联监事林向红回避表决，一致通过	
			中新集团利润分配政策及未来三年股东回报规划议案		一致通过
			中新集团第二届监事会 2012 年度工作报告		一致通过



附件七：发行人董事、监事、高级管理人员的兼职情况及对外投资情况

(一) 董事兼职情况

姓名	在发行人任职情况	在其他单位任职情况	职务
杜建华	董事长	园区股份	副董事长、总裁
张雪倩	副董事长	新方财团	董事
		Ascendas Pte. Ltd.	董事会主席、总裁
		Ascendas Funds Management (S) Limited	董事会副主席
		Ascendas Property Fund Trustee Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Property Fund (India) Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Investment Pte. Ltd.	董事会主席
		Ascendas Land International Pte. Ltd.	董事会主席
		Ascendas Land (Singapore) Pte. Ltd.	董事会主席
		Ascendas Development Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Frasers Pte. Ltd.	董事
		Ascendas (China) Pte. Ltd.	董事会主席
		Ascendas Nanjing-Jiangning Investment Holding Pte. Ltd.	董事
		Ascendas China Trustee Pte. Ltd.	董事
		Ascendas China Commercial Trustee Pte. Ltd.	董事
		Information Technology Park Ltd.	董事
		Ascendas Suzhou Science& Technology Park Pte. Ltd.	董事
		Ascendas IT Park (Chennai) Limited	董事
		Ascendas Holdings (Manila) Pte. Ltd.	董事会主席
		Carmelray-JTCI Corporation	董事
		Ascendas Philippines Properties Pte. Ltd.	董事
Ascendas Vietnam Investments Pte. Ltd.	董事		

姓名	在发行人任职情况	在其他单位任职情况	职务
		Frasers Property (China) Limited	董事
		Ascendas (Korea) Pte. Ltd.	董事
		Ascendas (Malaysia) Pte. Ltd.	董事
		Ascendas S.E. Asia Business Space Fund Trustee Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Japan Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Media Hub Pte. Ltd.	董事
		Ascendas Venture Pte. Ltd.	董事
		Ascendas-Citramas Pte. Ltd.	董事
		Ascendas China Commercial Fund Management Limited	董事
		Ascendas Hospitality Fund Management Pte Ltd	董事
		Standards, Productivity and Innovation Board (SPRING)	董事会副主席
		Jurong Health Services Pte. Ltd.	董事
		Singapore Business Federation	理事会成员
		Singapore Press Holdings Limited	董事
		苏通科技产业园	高级经济顾问
		Institute of Real Estate Studies	管理委员会委员
		Singapore-India Partnership Foundation	董事
		Yale-NUS College Governing Board	委员
		National University of Singapore (“NUS”) Board of Trustees	审计与校园规划发展委员会委员
		Ascendas Hospitality Trust Management Pte Ltd	董事
		Ascendas Hospitality Holdings Pte Ltd	董事
		Ascendas Hospitality Trustee Pte Ltd	董事

姓名	在发行人任职情况	在其他单位任职情况	职务
		Singapore-Guangdong Collaboration Council	委员
赵志松	董事、 总裁	中新苏通	董事长
		中新宿迁	董事长
		圆融集团	董事长
		苏州工业园区股份制企业协会	会长
		中新苏滁	董事长
林福山	董事	新方财团	董事
		United Industrial Corporation Limited	董事
		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
		Ascendas Pte Ltd	董事
		Gallant Venture Limited	董事
		Indofood Agri Resources Ltd	董事
		Brendale Pte Ltd	董事
		Singland Chengdu Development Co Ltd	董事
		Interra Resources Limited	董事
UIC Jin Travel (Tianjin) Co., Ltd	董事		
黄维义	董事	港华投资有限公司	董事、总经理
		港华燃气	董事

姓名	在发行人任职情况	在其他单位任职情况	职务
		苏州工业园区清源华衍水务有限公司	董事
		香港中华煤气有限公司	内地公用业务总监
		港华燃气有限公司	执行董事兼行政总裁
		港华投资有限公司	董事长 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
		常州港华燃气有限公司	董事
		杭州港华燃气有限公司	董事
		武汉市天然气有限公司	董事
		港华科技（武汉）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
		吴江水务	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	董事
		港华科技（武汉）有限公司	董事
		中新环技	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
叶迎君	董事 副总裁	中新置地	董事长、总裁
		中新教服	副董事长
		和顺商业	执行董事
		张家港置地	董事长
		和信房产	董事

姓名	在发行人任职情况	在其他单位任职情况	职务
		新工项目	董事
		吴江置地	执行董事
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
		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》	编委
		新华信托股份有限公司	独立董事
		华润元大基金管理有限公司	独立董事
		中国联塑集团控股有限公司	独立非执行董事
陈碧茹	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	总裁
沈坤荣	独立董事	苏宁电器股份有限公司	独立董事
		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
		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
		江苏凤凰出版传媒股份有限公司	独立董事

## （二）监事兼职情况

姓名	在发行人任职情况	在其他单位任职情况	职务
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

姓名	在发行人任职情况	在其他单位任职情况	职务
		中新苏州工业园区创业投资有限公司	董事长
		苏州工业园区国创创业投资公司	董事长
		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	管理合伙人
		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
		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
郑维强	股东监事	新方财团	副董事长
		Wing Tai Holdings Limited	董事会主席
		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

姓名	在发行人 任职情况	在其他单位任职情况	职务
		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
		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
		Temasek Holdings (Private) Limited	董事
		Kidney Dialysis Foundation Limited	董事
		Singbridge Holdings Pte Ltd	董事
		Wilma Enterprises Limited	董事
		Ascend Capital Limited	董事
冯所刚	股东监事	CPG Corporation Pte Ltd	董事
		Suzhou PM Link Co.,Ltd	董事
		CNA Group Limited	独立董事
		CAG Holdings Pte Ltd	董事
		Singapore-Sichuan Investment Holdings Pte Ltd	董事
		Sino-Singapore (Chengdu) Innovation Park Development Co. Ltd	董事
纪向群	股东监事	苏州高新	董事长
		苏州高新区经济发展集团总公司	副董事长、总经理、 党委副书记
		苏州西部生态城发展有限公司	总经理
王广伟	监事	中新宿迁	董事

姓名	在发行人任职情况	在其他单位任职情况	职务
	总工程师	中新苏通	董事
		圆融集团	监事
彭彬	职工监事	中新苏通	董事、总裁
		南通分公司	总经理

### (三) 高级管理人员兼职情况

姓名	在发行人任职情况	在其他单位任职情况	职务
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	
吴天仁	副总裁	中新公用	监事会主席
		中新置地	监事会主席
		中新教服	董事长
		国际学校	董事长
		苏州工业园区康乐斯顿外国语学校	理事长
		张家港新加坡外国语学校	理事长
		湖左岸国际幼儿园	理事长
		中新苏通	董事
		中新苏滁	董事
叶晓敏	副总裁	中新苏通	董事
		中新教服	监事会主席
		国际学校	董事
		中新苏滁	董事
唐筱卫	董事会秘书	中新置地	董事
		中新公用	董事
龚菊平	财务总监	中新公用	董事
		中新置地	董事



姓名	在发行人任职情况	在其他单位任职情况	职务
		中新教服	董事
		国际学校	董事
		中新宿迁	监事
		中新苏滁	监事

#### (四) 董事、监事、高级管理人员对外投资情况

发行人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	50.43
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