苏州新建元控股集团有限公司

苏州工业园区东长路88号H栋2楼

公开发行2016年公司债券（第一期）募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商

中信证券股份有限公司 CITIC SECURITIES CO.,LTD

（广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

联席主承销商

广发证券股份有限公司 GF SECURITIES CO.,LTD.

广东省广州市天河区天河北路183-187号大都会广场43楼（4301-4316房）

签署日期： 年 月 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：苏州新建元控股集团有限公司

法定代表人：徐中

注册资本：725,876.35万元人民币

设立日期：2012年11月6日

注册地址：苏州工业园区东长路88号H栋2楼

联系地址：苏州工业园区东长路88号H栋2楼

工商注册号：320594000247320

组织机构代码证号：05663604-0

联系电话：0512-67993971

邮政编码：215028

经营范围：实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸、经济信息服务和国家允许的其他经营活动。（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）

（二）核准情况及核准规模

2015年5月15日，本公司第一届董事会第四次会议审议通过了《关于公开发行公司债券的议案》。

2015年5月15日，本公司2015年第一次临时股东会审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

本次债券计划发行总规模不超过人民币30亿元（含30亿元），分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，首期发行规模不超过人民币20亿元（含20亿元）；剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

经中国证监会于2015年11月9日签发的“证监许可[2015]2535号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：苏州新建元控股集团有限公司。

债券名称：苏州新建元控股集团有限公司2016年公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券基础发行规模为10亿元，可超额配售不超过10亿元，其中品种一基础发行规模为5亿元，品种二基础发行规模为5亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商、联席主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由发行人和主承销商、联席主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

超额配售选择权：发行人和主承销商、联席主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模10亿元的基础上，由主承销商、联席主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过10亿元的发行额度。超额配售部分引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为5年期固定利率债券，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为5年期固定利率债券。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日的前30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：对于本期债券品种一，发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上证所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：对于本期债券品种一，已发行人发出关于是否调整票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向（公司债券发行与交易管理办法）规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2016年3月7日。

付息债券登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第1个工作日。

付息日期：品种一的付息日期为2017年至2021年每年的3月7日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的3月7日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。品种二的付息日期为2017年至2021年每年的3月7日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：品种一的到期日为2021年3月7日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2019年3月7日。品种二的期日为2021年3月7日。

兑付债权登记日：品种一的兑付债权登记日为2021年3月7日之前的第3个工作日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付债权登记日为2019年3月7日之前的第3个工作日。品种二的兑付债权登记日为2021年3月7日之前的第3个工作日。

兑付日期：品种一的兑付日期为2021年3月7日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2019年3月7日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。品种二的兑付日期为2021年3月7日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：品种一的计息期限为2016年3月7日至2021年3月7日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2016年3月7日至2019年3月7日。品种二的计息期限为2016年3月7日至2021年3月7日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与该年度票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与该年度票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AA+。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

联席主承销商：本公司聘请广发证券股份有限公司作为本次债券的联席主承销商。

发行方式：本期债券面向（公司债券发行与交易管理办法）规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商、联席主承销商根据询价情况进行债券配售。

配售规则：主承销商/簿记管理人、联席主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本次债券由主承销商、联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足10亿元部分全部由主承销商、联席主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：本公司主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

发行费用概算：本次发行费用概算不超过本次债券发行总额的1%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于调整债务结构、补充流动资金。

募集资金专项账户：

1.账户名称：苏州新建元控股集团有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行

银行账户：32201988836051544897

2.账户名称：苏州新建元控股集团有限公司

开户银行：交通银行股份有限公司苏州工业园区支行

银行账户：326060000018010268681

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1.本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016年3月3日。

发行首日：2016年3月7日。

网下发行期限：2016年3月7日至2016年3月8日，共2个工作日。

2.本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：苏州新建元控股集团有限公司

住所：苏州工业园区东长路88号H栋2楼

联系地址：苏州工业园区东长路88号H栋2楼

法定代表人：徐中

联系人：蒋平华、赵乐天

联系电话：0512-67993955、0512-67993971

传真电话：0512-67993900

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：杨傻、徐晨菡、姜琪、赵宇驰、张玺、王翔驹、朱冰玉、王川

联系电话：010-60833561、7531

传真：010-60833504

（三）联席主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路183-187号大都会广场43楼（4301-4316房）

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴90号震旦国际大厦18层

法定代表人：孙树明

联系人：杨傻、徐晨菡、姜琪、赵宇驰、张玺、王翔驹、朱冰玉、王川

联系电话：021-60836919

传真：021-60750624

（四）分销商：东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路23号投资广场18层

办公地址：上海市浦东新区东方路1928号东海大厦4楼债券发行部

法定代表人：朱利敏

联系人：柏明娜、阮洁琼

联系电话：021-20333219、3395

传真电话：021-50498839

（五）发行人律师：北京市金杜律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座40层

负责人：王玲

经办律师：张恒顺、张明远、陈复安

联系电话：010-58785688

传真：010-58785695

（六）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼

负责人：汪超

联系人：汪超

联系电话：0512-62731998

传真：0512-62731800

（七）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市黄浦区西藏南路760号21楼

负责人：关敬如

主要联系人：邹超

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

（八）承销商律师：北京市天元律师事务所

住所：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦B座10层

负责人：朱小辉

经办律师：谭清、张璐庆

联系电话：010-57763888

传真：010-57763777

（九）簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：杨傻、徐晨菡、姜琪、赵宇驰、张玺、王翔驹、朱冰玉、王川

联系电话：010-60833561、7531

传真：010-60833504

（十）募集资金专项账户开户银行：

1.中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行

住所：苏州工业园区旺墩路158号CSSD大厦8楼

负责人：吴南信

联系人：王志宏

联系电话：0512-62781018

传真：0512-62781022

2.交通银行股份有限公司苏州工业园区支行

住所：苏州工业园区万盛街8号圆融大厦16楼

负责人：李明畅

联系人：周敏

联系电话：0512-62888506

传真：0512-62888514

（十一）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

（十二）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上证所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2015年12月31日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

根据中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）出具的《苏州新建元控股集团公司2016年公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评评定，本公司主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告的内容概要

中诚信证评认为，园区开发经营是苏州工业园区突出的经济发展速度和财政实力；公司持有物业品质较好；公司经营业务多样，园区开发经验丰富。同时，中诚信证评也关注到公司未来投资支出较大、业务受房地产行业环境影响较大等因素对公司整体经营和信用状况的影响。

中诚信证评评定本次债券的信用等级为AA+，该级别反映了本次债券的信用质量很高，信用风险很低。

1.主要优势/机遇

（1）苏州工业园区地位突出，区域发展环境良好。苏州工业园区是国内唯一的集工业园区和经济技术开发区为一体的经济实体，享有多项具有唯一性的特殊政策。近年来，苏州工业园区经济总量保持高位增长，地方财政实力很强，区域发展环境良好。

（2）公司持有物业品质较高。公司持有物业均处于苏州工业园区核心区域，总体保持很高的出租率，未来随着在建项目的进一步推进，公司持有物业的业务规模和盈利能力有望增加。

（3）园区开发经验丰富。公司旗下两大子公司建屋集团和圆融集团均有近十年的房地产开发经验，形成了一整套完整的新城开发体系，为新建元走出苏州积累了丰富的经验。

（4）业务模式多元化发展。公司未来将逐渐形成以房地产业务为主，兼顾生物医药基金、智能城市开发、高新科技等多元化综合发展，规避因单一业务经营带来的风险。

2.主要风险/挑战

（1）未来投资支出较大。公司目前仍有一定规模的在建项目，未来仍有77.34亿元的资金投入需求，受此影响，公司资产负债率可能会进一步提高。

（2）近年来，政府针对房地产市场持续出台调控政策，公司需及时适应宏观政策的变化。此外，公司目前房地产项目和土地储备相对有限，其业务未来发展需保持关注。

（三）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，中诚信证评将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，中诚信证评将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1.跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：中诚信证评将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：中诚信证评将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结果后下个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2.跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

中诚信证评的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3.如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，中诚信证评将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发行人提供所需评级资料。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2015年12月末，公司合并口径获得的银行授信总额为271.06亿元，尚未使用的授信余额为25.83亿元。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

（三）最近三年发行的债券以及偿还债券情况

最近三年，本公司未发行债券，截至本募集说明书签署日，公司无发行尚处于存续期内的债券，不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本公司本次申请的不超过30亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，本公司累计公司债券余额为30亿元，占本公司截至2015年12月31日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为34.71%，未超过本公司最近一期末合并净资产的40%。

（五）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动比率	1.33	1.34	1.19
速动比率	0.28	0.31	0.28
资产负债率	73.34%	71.63%	70.86%

主要财务指标	2015年度	2014年度	2013年度
EBITDA利息保障倍数	1.46	1.52	1.72
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1.流动比率＝流动资产/流动负债；

2.速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

3.资产负债率＝总负债/总资产；

4.EBITDA利息保障倍数＝（利润总额＋计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

5.贷款偿还率＝实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

6.利息偿付率＝实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：苏州新建元控股集团有限公司

法定代表人：徐中

设立日期：2012年11月6日

注册资本：725,876.35万元人民币

实缴资本：725,876.35万元人民币

住所：苏州工业园区东长路88号H栋2楼

办公地址：苏州工业园区东长路88号H栋2楼

邮政编码：215028

信息披露事务负责人：赵乐天

联系电话：0512-67993971

传真：0512-67993900

所属行业：房地产业

经营范围：实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸、经济信息服务和国家允许的其他经营活动。（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）

组织机构代码：05663604-0

二、发行人历史沿革

（一）公司设立

2012年11月2日，苏州工业园区地产经营管理公司（以下简称“地产公司”）与苏州工业园区国有资产控股发展有限公司（以下简称“园区国控”）共同签署了《苏州新建元控股集团有限公司章程》。

2012年11月13日，中共苏州工业园区工作委员会出具《关于设立苏州工业园区工作委员会关于组建苏州新建元控股集团有限公司的通知》（苏园工[2012]118号），组建“苏州新建元控股集团有限公司筹备组”，注册资本2,000万元人民币，由地产公司和园区国控股权比例为81.7%：18.3%的比例出资。

根据苏州金鼎会计师事务所有限公司于2012年11月2日出具的金鼎会验字（2012）1065号《验资报告》，截至2012年11月2日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）人民币2,000万元，其中园区国控以货币出资366万元人民币，地产公司以货币出资1,634万元人民币。

2012年11月6日，公司取得了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》（注册号：320594000247320）。

设立时，公司股权结构如下：

设立时公司股权结构

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比（%）
1	园区国控	366	18.30
2	地产公司	1,634	81.70
合计		2,000	100.00

（二）2013年3月公司第一次增资

2013年2月25日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发《关于园区国控与地产公司增资新建元控股及相关事宜的决策意见》（苏园国资投复[2013]9号），同意新建元收购园区国控与地产公司所持的苏州工业园区商业旅游发展有限公司（以下简称“商旅发展”）全部股权，收购价格以净资产审计价值为依据。根据江苏华星会计师事务所出具的《苏州工业园区商旅游发展有限公司专项审计报告》（华星会字字（2012）第0602号），截至2012年10月31日，商旅发展总资产为320,061.70万元，净资产为163,631.28万元，本次并购的价格以经审计的净资产价值确定为163,631.28万元。

收购完成后，园区国控与地产公司按照现收购款金额对新建元进行现金增资。2013年2月18日，新建元股东会作出决议，同意公司注册资本由2,000万元增至165,631.28万元，新增注册资本由全体股东以现金方式认缴，其中园区国控认缴新增注册资本30,175.33万元，地产公司认缴新增注册资本33,456.95万元。

根据苏州金鼎会计师事务所有限公司于2013年2月20日出具的金鼎会验字[2013]1006号《验资报告》，新建元已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币1,636,312,770.85元。

2013年3月1日，公司取得了江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

2012年3月公司第一次增资后股权结构

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比（%）
1	园区国控	80,545.33	48.63
2	地产公司	85,085.95	51.37
合计		165,631.28	100.00

（三）2013年11月公司第二次增资

2013年2月25日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室下发《关于园区国控与地产公司增资新建元控股及相关事宜的决策意见》（苏园国资投复[2013]9号），同意园区国控与地产公司以所持的苏州工业园区建屋发展集团有限公司（以下简称“建屋集团”）99.27%股权、苏州圆融发展集团有限公司（以下简称“圆融集团”）75%股权以及苏州工业园区测绘地理信息有限公司（以下简称“测绘公司”）100%股权向新建元增资，增资金额以股权评估价值为依据。

根据苏州华兴资产评估有限公司于2012年12月10日出具的华兴资评报字（2012）第092号、华兴资评报字（2012）第090号和华兴资评报字（2012）第093号评估报告，建屋集团、圆融集团和测绘公司于评估基准日2012年10月31日的股东全部权益评估价值分别为320,457.99万元、221,897.93万元和1,743.25万元

2013年11月19日，新建元股东会作出决议，同意园区国控以其持有的建屋集团12.4%的股权、圆融集团1.39%的股权以及测绘公司100%的股权依据评估价值分别作价99,736.79万元、3,084.38万元、1,743.25万元对公司进行增资；同意地产公司以其持有的建屋集团86.87%的股权以及圆融集团73.61%的股权依据评估价值分别作价278,381.86万元、163,339.07万元对公司进行增资。

根据江苏华星会计师事务所有限公司于2013年11月19日出具的华星会验字（2013）第0199号《验资报告》，新建元已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币486,285.35万元。

2013年12月9日，公司取得了江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司股权结构如下：

2013年11月公司第二次增资后股权结构

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比（%）
1	园区国控	125,109.75	19.19
2	地产公司	526,806.88	80.81
合计		651,916.63	100.00

（四）2014年7月公司第三次增资

2014年3月29日，中共苏州工业园区工作委员会与苏州工业园区管理委员会联合下发《园区工委、管委会关于合并重组部分国有企业、调整国资管理体系的通知》（苏园工[2014]39号），决定将苏州工业园区邻里中心发展有限公司（以下简称“邻里中心”）、苏州工业园区人力资源开发有限公司（以下简称“人力资源公司”）并入新建元。

根据苏州华兴资产评估有限公司于2014年6月20日出具的华兴资评报字（2014）第030号评估报告，邻里中心于评估基准日2014年4月25日的股东部分权益评估价值为68,696.00万元；根据苏州华兴资产评估有限公司于2014年6月16日出具的华兴资评报字（2014）第027号评估报告，人力资源公司于评估基准日2014年4月25日的股东全部权益评估价值为5,263.72万元。

2014年7月18日，新建元股东会作出决议，同意园区国控以其持有的邻里中心70%的股权以及人力资源公司100%的股权分别作价68,696万元、5,263.72万元对公司进行增资。

2014年7月23日，公司取得了江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

2014年7月公司第三次增资后股权结构

序号	股东名称	出资金额（万元）	占比（%）
1	园区国控	199,069.47	27.42
2	地产公司	526,806.88	72.58
合计		725,876.35	100.00

2014年12月31日，经江苏省苏州工业园区工商行政管理局（05940043）公司变更[2014]第12260019号文批准，“苏州工业园区地产经营管理公司”更名为“苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司”（以下简称“兆润投资控股”），企业类型由全民所有制企业变更为有限责任公司（国有独资）。

2015年2月2日，公司取得了江苏省苏州工业园区工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

经过上述变更后，截至2015年12月末，新建元注册资本为725,876.35万元，其中兆润投资控股累计出资526,806.88万元，持有公司72.58%的股权，为公司的控股股东；园区国控累计出资199,069.47万元，持有公司27.42%的股权。兆润投资控股和园区国控均为苏州市人民政府苏州工业园区管理委员会（以下简称“园区管委会”）的全资子公司，因此园区管委会为公司的实际控制人。

截至2015年12月31日，公司总资产为324.20亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计为86.42亿元，资产负债率为72.34%；2015年度，公司实现营业收入49.12亿元，净利润2.22亿元，产生经营活动净现金流16.29亿元。

最近三年，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

三、发行人股本总额及股东持股情况

截至2015年12月31日，公司股本总额及股东持股情况如下：

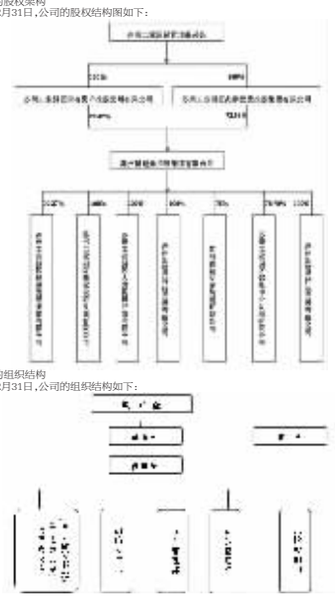
截至2015年12月31日公司股本总额及股东持股情况

序号	股东名称	出资额（万元）	占比（%）
1	兆润投资控股	526,806.88	72.58
2	园区国控	199,069.47	27.42
合计		725,876.35	100.00

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权架构

截至2015年12月31日，公司的股权结构图如下：



（二）发行人的组织结构

截至2015年12月31日，公司的组织结构如下：

（三）发行人控股子公司的情况

1.控股子公司基本情况

截至2015年12月31日，公司纳入合并范围子公司合计为60家，其中一级子公司为7家，基本情况如下：

截至2015年12月31日公司一级子公司情况

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	苏州工业园区建屋发展集团有限公司	苏州市	300,000	房地产开发经营、实业投资；物业管理、建设工程项目管理、信息咨询、招商引资服务、酒店管理、新型建设开发经营；室内建筑装饰装潢、市政绿化工程	99.27	99.27
2	苏州圆融发展集团有限公司	苏州市	180,000	房地产开发经营、物业管理、酒店管理、旅游设施开发及经营、工程建设咨询服务及建设管理、市政开发、实业投资、商业贸易	75	75
3	苏州工业园区商业旅游发展有限公司	苏州市	176,000	房地产开发；提供旅馆管理、餐饮管理、娱乐管理、物业管理服务及咨询服务；汽车租赁；代理国际(国内)航空运输及其它票务服务；提供翻译服务、从事旅游业的教育培训管理；销售旅游纪念品、工艺文化用品；自有设备租赁	100	100
4	苏州工业园区邻里中心发展有限公司	苏州市	183,000	娱乐服务、住宿业、香烟零售、餐饮服务、预包装食品、散装食品零售（上述项目限分支机构经营）；商业房产开发经营；商业房产租赁服务；物业管理；餐饮管理；洗衣服务、市场管理（上述二项限分支机构经营）；会务会展服务；文体活动；国内贸易	78.78	78.78
5	苏州工业园区人力资源开发有限公司	苏州市	1,000	人才供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询服务；人才推荐；人才招聘；人才培训；企业管理咨询；商务咨询；市场信息咨询与市场调查；心理咨询	100	100
6	苏州新建元产业发展有限公司	苏州市	30,000	产业投资、股权投资、资产管理、投资管理、经济信息咨询、商贸	100	100
7	苏州新建元科技发展有限公司	苏州市	20,000	科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；科技产业的投资管理、资产管理、科技信息服务、商贸	100	100

注：持股比例为直接持股和间接持股比例之和。

2.控股子公司财务数据

公司一级子公司2015年度合并口径主要财务数据如下：

公司一级子公司2015年度合并口径主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	资产总额	负债总额	所有者权益	营业收入	净利润
1	苏州工业园区建屋发展集团有限公司	1,460,023.82	1,083,104.41	376,919.41	246,962.66	19,243.39
2	苏州圆融发展集团有限公司	926,996.61	709,592.11	217,404.50	106,542.79	3,966.35
3	苏州工业园区商业旅游发展有限公司	366,688.14	220,328.63	146,359.51	22,055.75	-3,461.39
4	苏州工业园区邻里中心发展有限公司	300,210.60	215,532.49	84,678.11	41,048.30	-2,559.57
5	苏州工业园区人力资源开发有限公司	10,930.62	5,993.69	4,936.93	62,113.41	1,281.55
6	苏州新建元产业发展有限公司	40,710.12	12,525.21	28,184.92	–	-988.66
7	苏州新建元科技发展有限公司	95,935.71	67,514.27	28,421.43	9,753.01	3,129.81

（四）发行人合营、联营公司情况

截至2015年12月31日，本公司共拥有1家合营公司，18家联营公司，基本情况如下：

1.合营公司

截至2015年12月31日，公司共拥有1家合营公司，基本情况如下：

截至2015年12月31日公司合营公司情况

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	苏州工业园区金鸡湖假日旅行社有限公司	–	–	–	50.00	50.00

注：苏州工业园区金鸡湖假日旅行社有限公司已注销，公司已提请仲裁收回投资。

2.联营公司

（1）截至2015年12月31日，公司共拥有18家联营公司，基本情况如下：

截至2015年12月31日公司联营公司情况

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	苏州高龙房产发展有限公司	苏州	400,000	房地产开发	20.00	20.00
2	苏州豪城建屋置业有限公司	苏州	150,000	房地产开发	30.00	30.00
3	苏州南都建屋有限公司	苏州	37,500	房地产开发	30.00	30.00
4	苏州工业园区建屋广房产业发展有限公司	苏州	50,000	仓储设施及相关工业设施的经营	50.00	50.00
5	新鸿基环资广场房地产（苏州）有限公司	苏州	180,000	房地产开发	10.00	10.00
6	建屋摩丽茂置业（苏州）有限公司	苏州	40,000	房地产开发	49.00	49.00
7	西安环普科技产业发展有限公司	西安	74,980.5	设施开发	45.28	45.28
8	沈阳金普产业发展有限公司	沈阳	35,000	设施开发	24.50	24.50
9	苏州工业园区元生创业投资管理有限公司	苏州	500	投资管理及相关咨询	35.00	35.00
10	中新苏州工业园区嘉业投资管理有限公司	苏州	3,250	投资管理及相关咨询	49.00	49.00
11	江苏风云科技股务有限公司	苏州	2,000	软件开发与销售	36.00	36.00
12	苏州工业园区华新国际城市发展有限公司	苏州	2,885	房地产开发	47.49	47.49
13	苏州工业园区证券置业有限公司	苏州	1,200	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	40.00	40.00
14	苏州工业园区新艺元规划顾问有限公司	苏州	美元185	提供规划咨询、城市规划及规划技术服务	40.00	40.00
15	苏州嘉乐置业有限公司	苏州	6,500	房地产开发	15.00	15.00
16	苏州工业园区资产管理有限公司	苏州	5,700	投资管理及相关咨询	10.00	10.00
17	大连环普发展有限公司	大连	8,740	设施开发	49.00	49.00
18	广西钦州产业园	钦州	150	测绘服务、地理信息服务、智慧产业园区建设	49.00	49.00

（下转A18版）

苏州新建元控股集团有限公司

苏州工业园区东长路88号H栋