(上接A17版)

（2）公司主要联营公司2015年度主要财务数据如下：

公司主要联营公司2015年度主要财务数据

单位:万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	苏州高龙房产发展有限公司	700,398.09	236,762.48	463,635.60	293,615.77	73,353.10
2	苏州蓝城建星置业有限公司	220,801.27	98,470.62	122,330.65	–	-2,343.97
3	苏州市都建星有限公司	170,667.44	91,561.31	79,116.13	120,095.32	26,669.80
4	苏州工业园区建星广房产业发展有限公司	118,496.23	57,268.62	61,228.61	18,990.65	3,533.23
5	新鸿基环境广场房地产（苏州）有限公司	232,997.88	23,698.41	209,299.47	40,909.01	2,730.74
6	建星集团置业（苏州）有限公司	120,342.31	69,990.19	50,352.12	105,544.38	12,280.57
7	西安环普科技产业发展有限公司	105,062.83	47,021.30	58,041.53	2,739.35	-2,477.87
8	沈阳金普产业发展有限公司	42,178.08	10,269.26	31,908.82	–	-297.52

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

1、控股股东兆润投资控股

兆润投资控股股前身为1994年3月7日成立的苏州工业园区配套房地产一公司。2000年12月经中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员会苏园工[2000]70号文批准，苏州新加坡工业园区配套房地产一公司增资并更名为“苏州工业园区地产经营管理公司”。

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”，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）。该公司注册资本为人民币160亿元，为苏州工业园区管理委员会下属全资子公司。该公司主要经营范围为：政府授权范围内的土地收购、开发、工程管理及基础设施、市政建筑、咨询服务；实业投资。（依法需经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营活动）。

兆润投资控股主营业务主要为从事政府授权范围内土地整理和土地出售，包括动迁、“九通一平”基础设施建设等从生地变为可出让土地的全围过程。公司用开发启形成的收入平衡开发成本，取得收益。近年来，相继参与了园区区镇一体化、城乡一体化一期、二期项目建设，通过战略管理、资本运营，培养优势产业，培育新的利润来源，确保公司滚动发展。

截至2014年12月末，除本公司外，兆润投资控股持有的其他一级子公司情况：

截至2014年12月末兆润投资控股持有的其他一级子公司情况

关联方名称	注册地址	注册资本（万元）	持股比例（%）
苏州工业园区地下空间开发管理有限公司	苏州工业园区	2,000	100.00
苏州工业园区万润投资发展有限公司	苏州工业园区	150,000	100.00
苏州万润城市发展有限公司	苏州市相城区	20,000	100.00
苏州工业园区富民投资管理有限公司	苏州工业园区	50	100.00
苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司	苏州工业园区	250,000	90.00
苏州工业园区体育产业发展有限公司	苏州工业园区	10,000	90.00
苏州工业园区金鸡湖酒店发展集团有限公司	苏州工业园区	360,000	75.85
苏州工业园区阳澄湖半岛开发建设有限公司	苏州工业园区	33,400	56.14
苏州工业园区金鸡湖物业发展有限公司	苏州工业园区	33,000	52.30
苏州工业园区生物产业发展有限公司	苏州工业园区	141,500	53.20
中新苏州工业园区城市投资运营有限公司	苏州工业园区	218,000	51.84
苏州工业园区教育发展投资有限公司	苏州工业园区	406,000	51.20
苏州工业园区科技发展有限公司	苏州工业园区	281,500	50.44
苏州工业园区城市重建有限公司*	苏州工业园区	280,000	34.30

注:*兆润投资控股对苏州工业园区城市重建有限公司持股比例为34.30%，实际拥有表决权股份比例为53.36%。

最近一年及一期，兆润投资控股主要财务数据如下：

最近一年及一期兆润投资控股主要财务数据

单位:万元

项 目	2015年9月末	2014年末
流动资产	7,507,908.75	7,423,964.43
非流动资产	3,866,430.09	3,647,139.94
资产总计	11,374,338.85	11,071,104.37
流动负债	3,276,439.01	3,710,762.51
非流动负债	4,724,861.83	4,060,356.41
负债合计	8,001,300.84	7,771,118.92
归属于母公司所有者权益	2,125,354.24	2,117,122.08
项 目	2015年1-9月	2014年度
营业收入	741,242.03	1,166,803.77
营业利润	12,040.53	7,139.01
归属于母公司所有者的净利润	13,386.92	22,272.99
经营活动产生的现金流量净额	33,245.57	-227,141.12
投资活动产生的现金流量净额	-396,564.74	-232,536.82
筹资活动产生的现金流量净额	90,108.88	371,337.46
现金及现金等价物净增加额	-273,210.29	-138,340.48

注:*兆润投资控股2015年1-9月财务数据未经审计。

2014年度，兆润投资控股合并口径营业收入构成情况如下：

2014年度兆润投资控股合并口径营业收入构成

项目	金额（万元）	占比（%）
土地转让	147,955.10	12.68
土地整理	269,958.79	23.14
市政代建	46,475.01	3.98
房产销售	318,755.15	27.32
多元化服务收入	383,699.72	32.89
合计	1,166,803.77	100.00

截至本募集说明书签署日，兆润投资控股所持有的本公司股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

2、第二大股东园区国控

1994年1月，苏州工业园区管委会出资设立园区国控，公司注册资本为388,696.00万元，为苏州工业园区管理委员会下属全资子公司。主要经营范围为：苏州工业园区国资授权的国有资产经营业务；子公司经营范围主要包括市政公用设施投资及经营、房地产开发及销售、现代物流业、人力资源和保安等服务业、土地开发及销售、物业出租、物业管理等，公司围绕加快园区国有经济的结构调整，将国有资本集中配置到基础设施、公用事业、优势产业、高科技产业、现代服务业等涉及园区经济和社会安全、稳定与持续发展的行业，目前已形成园区服务（包括现代服务业、市政公用服务）、房产开发销售、园区开发（包括土地出售、物业出租）三大产业体系。

截至2014年12月末，园区国控持有的其他下属一级子公司情况如下：

截至2014年12月末园区国控持有的其他下属一级子公司情况

企业名称	注册资本(万元)	持股比例（%）
苏州工业园区机关事务管理中心	473.95	100.00
苏州物流中心有限公司	100,000.00	82.25
苏州文化博览中心有限公司	349,470.00	94.96
苏州工业园区疾病防治中心	500.00	75.00
苏州工业园区股份有限公司	13,000	28.31
中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司	121,000.00	30.12
苏州东吴热电有限公司	15,278.00	14.32
苏州纳米科技发展有限公司	65,000.00	100.00
苏州工业园区市政服务集团有限公司	9,000.00	100.00

最近一年及一期，园区国控控股主要财务数据如下：

最近一年及一期园区国控控股主要财务数据

单位:万元

项 目	2015年9月末	2014年末
流动资产	2,466,222.84	2,475,064.48
非流动资产	3,617,398.30	3,480,834.28
资产总计	6,083,621.14	5,955,898.76
流动负债	1,863,173.47	1,912,473.03
非流动负债	1,988,993.68	1,848,761.35
负债合计	3,852,167.15	3,761,234.38
归属于母公司所有者权益	1,483,302.85	1,504,681.89
项 目	2015年1-9月	2014年度
营业总收入	431,191.67	698,283.07
营业利润	1,410.06	-15,094.08
归属于母公司所有者的净利润	-18,741.47	9,182.29
经营活动产生的现金流量净额	96,855.48	71,354.95
投资活动产生的现金流量净额	-147,875.81	-199,961.70
筹资活动产生的现金流量净额	-143,289.32	-2,883.76
现金及现金等价物净增加额	-194,264.06	-131,494.84

注:*园区国控2015年1-9月财务数据未经审计。

2014年度，园区国控的营业收入构成情况如下：

2014年度园区国控营业收入构成

项 目	金额（万元）	占比（%）
市政公用	143,875.46	20.60
提供服务	121,999.22	17.47
房产销售	146,102.46	20.92
土地开发	131,588.97	18.84
房屋出租	51,759.87	7.41
商品销售	74,685.23	10.70
其他	2,334.30	0.33
主营业务小计	672,345.45	96.29
其他业务	25,937.62	3.71
营业收入合计	698,283.07	100.00

2015年1月，园区国控将其持有的本公司8亿元股权质押给中国民生银行股份有限公司苏州分行，获得3.5亿元授信额度，目前已借款1.5亿元。除上述情况外，截至本募集说明书签署日，园区国控所间接持有本公司的股权不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

3、实际控制人

苏州工业园区管委会经持有兆润投资控股和园区国控100%的股权，为本公司的实际控制人。

（二）发行人的独立性

1、业务

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售等环节的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均通过公开招标方式进行。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

2、资产

公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

3、人员

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人事考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。公司的董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。发行人高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外其他职务的情形；发行人财务人员不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

4、机构

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司根据自身发展需要独立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

5、财务

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过董事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

六、发行人法人治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》以及中国证监会有关规定的要求，规范运作，建立了较为完善的法人治理结构。公司章程对公司股东会、董事会和监事会的职权和议事规则等进行了具体规定。

（一）股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构，其主要职权为：

1、决定公司的经营方针和投资计划；

2、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；

3、审议批准董事会的报告；

4、审议批准监事会的报告；

5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8、对发行公司债券作出决议；

9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10、修改公司章程；

11、公司章程约定的其他职权。

公司制定《股东会议事规则》，对股东会的召集、召开及议案表决程序、方式进行了规范，保证股东依法行使职权，充分发挥股东会的作用。

（二）董事会

公司设立董事会，由7名董事组成，设董事长一名，副董事长一名。董事会的主要职权为：

1、召集股东会，并向股东会报告工作；

2、执行股东会的决议；

3、决定公司的经营计划和投资方案；

4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券的方案；

7、制订公司合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

8、决定公司内部管理机构的设置；

9、制订公司的基本管理制度；

10、制定公司中长期发展战略；在年度投资计划范围内决定公司及子公司的投资或购并资产的方案；

11、决定公司作为子公司股东就子公司的设立、合并、分立、变更、解散、清算以及增加或者减少注册资本的方案行使表决权及其他股东权利事项，决定公司作为子公司股东就子公司层面重大债务重组、资产重组、产权转让和其他方式的资产经营、资产处置事项的方案形式表决权及其他股权权利事项；

12、在年度财务预算范围内决定公司借贷、担保等重大融资方案，但依照法律规定或章程其他规定应当由股东会决定的除外；

13、根据董事长的提名，按照有关人事任用程序，聘任和解聘本公司总经理，聘任和解聘公司副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

14、根据董事长的提名，决定董事会各专业委员会的负责人；

15、按照有关人事任用程序，决定公司就所出资企业的以下人事提名、任免及报酬和奖惩事项行使股东权利：

（1）对不设董事会的全资子公司，其执行董事、总经理、副总经理、财务负责人的聘任或解聘事项以及该等人员报酬和奖惩事项；

（2）对设董事会的全资子公司，其董事长、副董事长、董事的聘任和解聘事项以及该等人员的报酬和奖惩事项；并向全资子公司董事会提出总经理、副总经理、财务负责人的任免建议；

（3）对控股子公司，董事、监事的委派人选、董事长、副董事长和监事会主席的推荐人选，以及该等人员的报酬和奖惩事项；并向控股子公司董事会提出总经理、副总经理、财务负责人人选的建议；

（4）对参股公司，其董事、监事人选以及该等人员的报酬和奖惩事项。

16、拟订公司章程的修改方案；

17、设立专业委员会并由董事会制定相应的工作规则；

18、听取公司总经理的工作汇报，审议批准总经理的工作报告；

19、法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

董事会制定了《董事会议事规则》，规定了董事长、董事会秘书处的职权，董事会的通知、召集、召开、议案的表决程序以及表决方式等事项，进一步规范公司董事会的议事方式和决策程序，促使董事和董事会有效地履行其职责，提高董事会的规范运作和科学决策水平。

（三）监事会

公司设立监事会，监事会由4名监事组成，其中职工代表的比例不得低于三分之一。公司的监事会行使下列职权：

1、检查公司贯彻有关法律、行政法规及其他规章制度的情况；

2、检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

3、监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运作情况；

4、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

5、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

6、对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

7、提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

8、提请召开董事会会议；

9、向股东会提出提案；

10、向股东报告其认为股东有必要知晓的事项；

11、指导子公司监事会工作；

12、依照《公司法》规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

13、法律、法规、公司章程规定的其他事项。

（四）公司管理层

公司设总经理，由董事会聘任、解聘，总经理向董事会负责，其职权为：

1、主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司的发展规划和年度经营计划；

4、拟订公司内部管理机构的设置方案；

5、拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

6、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的公司本部的管理人员和其他员工，并决定其报酬与奖惩；

7、经董事长授权，签署必须由公司法定代表人签署以外的公司重要文件；

8、董事会或董事长授予的其他职权。

最近三年，公司股东会、董事会及监事会均按照《公司法》、《公司章程》的规定召集、召开并审议通过或批准公司日常经营管理中的重大事项，不存在违反《公司法》或《公司章程》的规定行使职权的情形。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

截至本募集说明书签署日本公司现任董监高情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	持有本公司股票数	持有本公司债券情况
徐中	董事长	男	47	2015.12	–	0	0
亢越	副董事长、总经理	男	52	2015.12	–	0	0
朱钧	董事	男	45	2012.11	–	0	0
杨小明	独立董事	男	62	2013.1	–	0	0
吕巍	独立董事	男	51	2013.1	–	0	0
钱世政	独立董事	男	63	2013.1	–	0	0
谢易藩	职工监事	女	48	2013.1	–	0	0
袁玉祥	监事	男	46	2012.11	–	0	0
蒋勤峰	监事	男	36	2014.4	–	0	0
蒋亭华	财务总监	女	50	2012.11	–	0	0

注：

1.根据公司2015年12月10日召开的股东会作出的决议，选举徐中先生为公司董事长、免去沈臻先生的董事长职务；免去刘樱女士的董事职务；根据公司2015年12月10日召开的董事会作出的决议，任命亢越先生为公司总经理，免去沈臻先生的总经理职务；

2.公司董事朱钧先生于2015年5月辞去公司董事职务，已授权委托黄艳女士在其离职手续办理完毕前代为履行董事职责；

3.因工作调动，股东兆润投资控股委派的监事袁玉祥先生拟不再担任公司监事，目前正在办理离职手续；

4.公司原监事会主席徐中先生目前担任公司董事长，公司尚未选举新任监事会主席。

上述董事、监事及高级管理人员均按照相关法律法规及《公司章程》规定的程序选任产生，其任职资格符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在任何《公司法》及《公司章程》规定的不得担任董事、监事及高级管理人员的情形。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历如下：

公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

徐中先生，会计师、高级经营师，曾任苏州工业园区兴园房地产有限公司经理，苏州工业园区商旅发展有限公司副总裁，任苏州工业园区建星发展集团有限公司执行副总裁，任苏州工业园区商业旅游发展有限公司董事长、总裁。现任苏州新建元控股集团有限公司董事长、党委副书记、纪委书记。

亢越先生，高级经济师，曾任苏州工业园区人力资源公司毕业生就业指导部经理、市场信息部经理，苏州工业园区人力资源开发有限公司副总经理（主持工作），苏州工业园区人力资源开发有限公司总经理，苏州工业园区劳动和社会保障局（公积金管理局）副局长。现任苏州新建元控股集团有限公司总经理、党委副书记、副董事长，苏州工业园区人力资源开发有限公司总经理。

朱钧先生，1971年7月生，硕士，高级会计师。历任苏州工业园区财政局副处长、处长，苏州工业园区国有资产监督管理办公室主任科员、副主任。现任苏州工业园区兆润资产管理有限公司副总裁。

杨小明先生，曾任市浦东开发办公室处长，浦东新区组织部副部长，外高桥保税区新发展有限公司党委书记、总经理，上海金桥集团有限公司总经理，上海金桥出口加工区开发股份有限公司董事长，上海陆家嘴集团有限公司党委书记、董事长，上海陆家嘴集团有限公司党委书记、总经理。现任苏州新建元控股集团有限公司独立董事。

钱世政先生，博士，曾任复旦大学管理学院会计学系副教授、系副主任，上海实业集团公司财务总监、首席会计师、副总裁，海通证券股份公司副董事长；现任复旦大学管理学院会计学系教授，苏州新建元控股集团有限公司独立董事。

2、监事简历

谢易藩女士，商业地产投资师、高级经营师，曾任园区邻里中心管理有限公司总助副总，园区湖西社区工作委员会书记、主任，苏州国际博览中心有限公司副总经理，苏州工业园区建星发展集团有限公司副总裁，苏州工业园区商业旅游发展有限公司副总裁。现任苏州新建元控股集团有限公司党委委员、工会主席、职工监事，苏州工业园区邻里中心发展有限公司董事长、总经理。

袁玉祥先生，曾任苏州工业园区教育发展投资有限公司财务投资部总经理，苏州工业园区地产经营管理公司投资部、财务部总经理、总裁助理，财务总监；现任苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司财务总监，苏州新建元控股集团有限公司监事。

蒋勤峰先生，博士，高级经济师，曾任苏州工业园区国有资产控股发展有限公司投资部经理、人力资源部副总经理、企发部副总经理。现任苏州工业园区国有资产控股发展有限公司总裁助理兼投资一部总经理，苏州新建元控股集团有限公司监事。

3、高级管理人员简历

亢越先生，现任苏州新建元控股集团有限公司总裁，简历参见前述“1、董事简历”。

蒋亭华女士，高级经济师、会计师，曾任宜兴市粮食局会计科、财务部经理，苏州工业园区建星发展集团有限公司总会计师、财务部经理，苏州工业园区建星发展集团有限公司财务审计部副经理，苏州工业园区建星发展集团有限公司财务部经理，苏州工业园区建星发展集团有限公司财务总监，苏州工业园区建星发展集团有限公司副总裁。2012年11月至今任苏州新建元控股集团有限公司财务总监。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	任职单位名称	是否关联单位	担任的职务	任期	是否在该任职单位领取报酬津贴
吕巍	上海交通大学安泰经济与管理学院	否	教授	2003.3–	是
钱世政	复旦大学管理学院	否	教授	2012.12–	是
蒋勤峰	园区国控	是（股东）	总裁助理兼投资一部总经理	2014.4–	是
朱钧	苏州工业园区兆润资产管理有限公司	是（同一控股股东）	副总裁	2015.9–	是
袁玉祥	苏州工业园区阳澄湖半岛开发建设有限公司	是（同一控股股东）	副总裁	2015.9–	是

八、发行人主要业务情况

本公司以房地产开发销售为主营业务，目前项目主要集中在苏州、无锡、南通三个城市。

（一）房地产行业情况

1、行业概述

改革开放以来，特别是1998年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从2002年的7,790.92亿元提高到2014年的95,035.61亿元，累计达52.20万亿元，年均增长23.18%；同期，全国房屋竣工累计达105.75亿平方米，年均竣工面积达8.13亿平方米；全国商品房销售面积累计103.08亿平方米，年均销售7.93亿平方米，其中住宅销售面积91.72亿平方米，年均销售7.06亿平方米。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业稳定健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

（1）土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面，2004年10月，国务院发布《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，提出“严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度”。2006年5月，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，提出严格控制低密度、大套型住房的土地供应，并坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的政策。2010年3月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建设用地，须确保土地用不低于住房建设用地供应总量的70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012年2月，国土资源部发布《关于做好2012年房地产用地管理和调控监测工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的70%，严格控制商品住房用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012年5月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》，明确限定住宅容积率不得低于1.0，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013年2月20日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和省级政府要切实履行稳定房价的责任，加强对房地产市场的调控。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善开严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

2015年3月27日国土资源部、住建部联合发布《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求2015年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。

2015年9月10日，国土资源部联合国家发改委、科技部、工信部、住建部、商务部下发《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地政策的（以下简称《意见》），提出集中释放用地政策红利，从加大新供用地保障力度、鼓励盘活利用现有用地、引导新产业集聚发展、完善新产业用地监管四个方面采取措施，支持培育发展新产业、新业态，落实中央加快实施创新驱动发展战略，大力推进大众创业、万众创新重大决策部署。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

（3）税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

2006年3月，2006年12月和2007年1月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009年5月12日，国家税务总局下发了《关于印发<土地增值税清算管理规程>的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局于2011年1月27日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2013年2月26日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收调控的调节作用：税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进出租用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013年5月24日，国务院批转发改委《2013年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

2015年3月30日，财政部、国家税务总局印发了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2015年9月25日，国家发展改革委、财政部印发了《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》，明确提出，新建商品住房转让手续费，由现行每平方米3元降为每平方米2元，存量住房由现行每平方米6元降为每平方米4元。各省级价格、财政部门可根据当地住房转让服务成本、房地产市场供求状况、房价水平、居民承受能力等因素，进一步适当降低中小城市住房转让手续费标准，减轻居民购房费用负担。

2016年2月，国家财政部、国家税务总局和住房城乡建设部三部门发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》：1)对个人购买家庭唯一住房，面积为90平米以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平米以上的，减按1.5%的税率征收契税；2)对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平米以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平米以上的，减按2%的税率征收契税；3)个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征营业税。其中以上第二、三条政策不在北京、上海、广州和深圳实施。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；是管公司持有的投资性物业的最比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

（4）房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2006年5月，根据《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》及监管机构的要求，商业银行不得对项目资本金比例不足35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产企业发放贷款，不得接受资源3年以上的商品房作为贷款抵押物，2008年7月29日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发了《关于金融促进节约集约利用地的通知》，要求严格商业性房地产信贷管理，主要体现在以下几个方面：禁止商业银行向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；如土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的70%，贷款期限原则上不超过2年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动投信；对国土资源部门认定的建设用地闲置2年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。

同时，国家也在不断调整存贷款基准利率。自2006年4月28日至2007年12月21日，中国人民银行8次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由5.58%提高到7.47%。调控措施的不断出台，加大了公司的融资成本和融资风险。

2008年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行5次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由7.47%下调到5.31%。2010年10月20日至2011年7月7日，中国人民银行连续3次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由5.31%上调到6.56%，2012年以来，中国人民银行已连续3次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由6.56%下调到4.35%。当前阶段来看，利率下调减少了公司的融资成本。但是利率调整作为央行重要的货币调控手段，长期来看，后续如果提高贷款利率，务必将加大公司融资成本和融资风险，对公司项目开发的进度、资金安排、成本和销售等会产生一定的影响。

2010年2月22日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违纪行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013年7月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014年9月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确