

## 苏州新区高新技术产业股份有限公司 关联交易公告

### 特别提示

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

### 重要内容提示

- **交易风险：**本次交易标的经具有证券从业资格的中通诚资产评估有限公司出具房地产评估报告，不存在交易风险。
- **交易完成后对上市公司的影响：**盘活存量资产，减少资金沉淀，实现一定的投资收益。本次关联交易没有也不会损害非关联股东特别是中小股东的利益。
- **关联人回避事项：**公司董事会就本次关联交易进行表决时，关联董事进行了回避表决。

#### 一、关联交易概述

##### 1、关联交易简要内容

苏州新创建设发展有限公司（以下简称“新创公司”）以单价 2,350 元/平方米、总价 18,343.80 万元将其持有的 78,058.72 平方米外企生活服务区房产（工业配套房产）整体转让给苏州金狮大厦发展管理有限公司（以下简称“金狮大厦公司”）。

由于新创公司为苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“本公司”）下属子公司，金狮大厦公司为本公司控股股东苏州高新区经济发展集团总公司（以下简称“苏高新集团”）下属子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次房产转让交易构成关联交易行为。

##### 2、独立董事事前认可情况和发表的独立意见

公司三位独立董事对本次关联交易做出了同意将议案提交董事会审议的认

可意见并发表独立意见。

### 3、交易的审批情况

2012年8月16日公司第六届董事会第十九次会议，以6票同意、0票弃权、0票反对审议通过了本次交易，纪向群、高剑平、孔丽三名关联董事回避表决。

此项交易尚须获得股东大会的批准，与本次关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对本议案的投票权。

## 二、关联方介绍

**苏州金狮大厦发展管理有限公司：**

**法定代表人：**王平

**成立日期：**1992年10月

**注册资本：**4,628.4万元人民币

**股权关系：**系苏高新集团控股子公司，苏高新集团直接持有其65%的股权，通过控股子公司苏州新区创新科技投资管理有限公司间接持有其35%的股权。

**营业范围：**主要包括管理、出售、出租金狮大厦写字楼、公寓及商务活动、饮食等配套服务设施；销售办公用品、劳保用品；承接物业管理和房屋代理业务。

**财务经营状况：**金狮大厦2011年末总资产为8,429.22万元，净资产6,541.59万元，2011年度营业收入3,011.39万元、实现净利润205.70万元。

## 三、关联交易标的基本情况

外企生活服务区房产由本公司下属新创公司负责开发，于2003年10月开工建设，2004年12月正式投入使用。

该房产位于高新区何山路南，国享电子西，占地面积54,811.6平方米，总建筑面积78,058.72平方米，用地性质为工业用地，主要为解决区域大型外资企业的员工集中居住问题而规划建造的工业区配套，该房产不得进入市场分割销售。服务区共有11栋楼，共1,600间房间，可解决约12,000名员工的住宿问题。

目前，综合平均月租金470元/间（不含物业管理费），入住率约为50-60%。该项目受出租率、结算时间等影响，年度收入有一定波动，2009-2011年均收入362万元，扣除营业税、房产税等税费，年均投资收益率为2.8%。

#### 四、关联交易的主要内容和定价政策

外企生活服务区房产总投资 10,319.84 万元，截止 2012 年 5 月该房产账面累计已摊销 3,998.99 万元，账面摊余价值 6,320.85 万元。根据中通诚资产评估有限公司的中通苏评报字[2012]76 号房地产评估报告，按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）及其相关法律、法规和政策规定，以 2012 年 7 月 20 日的公开市场价值为估价时点，收益还原法为估价方法，外企生活服务区房产总价值为 18,343.80 万元，折算价值 2,350 元/平方米，新创公司将以评估价格为基准实施整体转让。

外企生活服务区房产转让经过了市场询价，由于土地性质为工业，不可分割销售，使用功能不能变更，同时出租收益率很低，以评估价格实施整体转让询价未能获得市场的响应，在此情况下由苏高新集团旗下子公司金狮大厦公司接受外企生活服务区房产的整体受让。

由于该项交易属关联交易，协议的生效条件为：该房产转让得到本公司董事会表决通过后，提交本公司股东大会，经本公司股东大会审议通过。

#### 五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

**本公司董事会认为：**

1、外企生活服务区房产长期以来因其本身所具有的区域配套服务性使得收益性不高，持有物业的机会成本较高，实施整体转让，新创公司能盘活存量资产，减少资金沉淀。

2、新创公司盈利模式主要以销售型物业为主，转让不具备高成长性、高收益性、市场化运作的持有型物业将进一步理顺新创公司的产业结构。

3、该房产的转让将给本公司带来一定的本期投资收益。本公司持有新创公司 100%的权益比例，该房产的转让将给新创公司带来转让净收益 7,399 万。

#### 六、独立董事意见

关于新创公司整体转让房产之关联交易事项，独立董事依据本公司提交的有关资料，基于独立立场，认为：

**1、程序性。**公司于 2012 年 8 月 16 日召开了第六届董事会第二十次会议，

审议通过了《关于下属子公司新创建设转让外企生活服务区房产》的预案，3名关联董事对本议案回避表决，我们认为上述关联交易协议的决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定。

**2、公平性。**我们认为，本次提交审议的《关于下属子公司新创建设转让外企生活服务区房产》的预案，依据了关联交易公允性原则，符合国家的有关规定和关联交易的公允性原则，履行了合法程序，体现了公开、公平、公正的原则，上述关联交易的实现有利于公司经营和长远发展，不存在损害公司和股东、特别是中小股东利益的情况，同意上述关联交易。

## 七、备查文件

- （一）公司第六届董事会第二十次会议决议；
- （二）独立董事关于关联交易的独立意见；
- （三）中通诚资产评估有限公司出具的中通苏评报字[2012]76号房地产评估报告。

特此公告。

苏州新区高新技术产业股份有限公司董事会

2012年8月16日