



苏州新区高新技术产业股份有限公司

二〇一五年度股东大会

会
议
文
件

二〇一六年三月二十八日

苏州新区高新技术产业股份有限公司

2015 年度股东大会会议程

一、会议召集人：公司董事会

二、会议时间：

现场会议：2016 年 3 月 28 日 13:30

网络投票：2016 年 3 月 28 日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

三、会议地点：苏州高新区科发路 101 号致远国际大厦 18 楼会议室 B

四、会议审议事项：

1、苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年度董事会工作报告

2、苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年度监事会工作报告

3、苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年度财务决算报告

4、苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年度利润分配方案

5、关于公司向部分金融机构申请综合授信额度的议案

6、关于为全资及控股子公司提供融资担保的议案

7、关于公司与苏州高新区国有资产经营公司及其子公司苏州科技城发展有限公司进行相互担保的议案

8、关于续聘立信会计师事务所负责本公司审计工作的议案

9、关于续聘立信会计师事务所负责出具本公司内部控制审计报告的议案

10、关于公司控股子公司苏州乐园部分土地收储事项的议案

五、会议议程

1、董事长孔丽女士介绍出席 2015 年年度股东大会的股东及股东代表，介绍会议议程、议案，并宣布股东大会正式开始；

2、董事长孔丽女士作《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年度董事会工作报告》，股东大会审议并表决；

3、监事会主席金福龙先生作《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年度监事会

工作报告》，股东大会审议并表决；

4、财务负责人茅宜群女士作《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年度财务决算报告》，股东大会审议并表决；

5、财务负责人茅宜群女士作《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年度利润分配方案》报告，股东大会审议并表决；

6、副董事长王星先生提出《关于公司向部分金融机构申请综合授信额度的议案》，股东大会审议并表决；

7、副董事长王星先生提出《关于为全资及控股子公司提供融资担保的议案》，股东大会审议并表决；

8、副董事长王星先生提出《关于公司与苏州高新区国有资产经营公司及其子公司苏州科技城发展有限公司进行相互担保的议案》，股东大会审议并表决；

9、董事刘敏先生提出《关于续聘立信会计师事务所负责本公司审计工作的议案》，股东大会审议并表决；

10、董事刘敏先生提出《关于续聘立信会计师事务所负责出具本公司内部控制审计报告的议案》，股东大会审议并表决；

11、董事刘敏先生提出《关于公司控股子公司苏州乐园部分土地收储事项的议案》，股东大会审议并表决；

12、董事长孔丽女士请一名与会监事、两名股东代表及与会律师检票、监票，统计投票结果，并宣布投票统计结果；

13、董事会秘书宋才俊先生宣读本次股东大会决议，并请律师出具法律意见书；

14、董事长孔丽女士宣布大会结束。

议案一：苏州高新 2015 年度董事会工作报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

（一）总体经营情况回顾

2015 年，公司顺应经济形势，发挥自身资源及融资优势，通过资产盘活、产业资源整合及内部管理提升，推进战略转型。2015 年，公司实现营业收入 32.51 亿元，比去年同期下降 9.06%；实现归属母公司净利润 1.91 亿元，比去年同期增长 12.63%。

（二）各产业经营概况

■ 房地产业

2015 年，公司进一步优化管理体制和完善激励机制，探索产业集团化发展方向，通过平台整合成立苏州高新地产集团，进一步加强市场营销、工程建设、设计研发等方面团队建设，推行员工合伙激励机制，提升公司发展活力和凝聚力。同时，公司尝试合作开发模式，缩短开发周期，提高项目整体收益。

全年商品房项目施工面积 142.27 万平方米，同比下降 15.98%。全年完成商品房合同销售面积 29.43 万平方米、合同销售金额 26.91 亿元，其中：住宅合同销售面积 28.95 万平方米、合同销售金额 26.28 亿元，住宅销售同比分别增长 182.84% 和 167.99%。全年共结转商品房项目面积 30.23 万平方米，同比增长 2.44%。

截止报告期末，公司竣工在售、在建、拟建商品房总可售面积 183.87 万平方米，其中：住宅 146.66 万平方米，商业 37.21 万平方米。

■ 旅游服务业

2015 年，公司深耕区域旅游开发，借助苏州乐园经营及品牌优势，发挥公司在区域旅游产业上的主导地位，同时通过投资、合作以及品牌管理输出等方式，加大旅游资源整合力度和异地复制，扩大旅游产业规模，实现旅游产业集团化发展。

全年旅游项目实现入园人数 300 万人次，实现收入 3.34 亿元，其中：苏州地区接待游客总数 245 万人次，实现收入 2.89 亿元；徐州地区接待游客总数 55 万人次，实现收入 0.45 亿元。公司在做好旅游经营的同时，加大新项目开发。报告期内，大阳山水上世界启动建设、泰迪农场试运营、大阳山植物园对外开放，苏州西部旅游项目布局初步完成。报告期末，公司运营酒店 5 家，在建 1 家，总客房 1,490 余间，酒店管理形成一定规模，并与旅游项目在营销推广及客户资源上相互联动。

■ 基础设施开发与经营业

基础设施经营涉及水务、热电、物流等行业。控股的高新污水公司全年完成污水处理量 6,226 万吨，同比增长 4.81%，实现营业收入 1.34 亿元，同比增长 11.92%；引进苏州水务集团有限公司合作成立苏州春泥环境技术有限公司，盘活存量资产，为管理输出业务拓展奠定合作基础。投资苏州港阳新能源股份有限公司，提供市政和工业污泥处理处置综合解决方案。参股的新区自来水公司通过区内水务资产的整合实现产业规模的扩大及效益的提升。基础设施开发主要为动迁房及代建项目，全年施工面积 45.72 万平方米，主要项目包括：狮山科技馆、苏州实验中学重建项目、华通花园七区等。

■ 金融、股权投资业

金融、股权投资业主要涉及银行、基金以及拟上市公司股权投资。投资的中新开发集团、江苏银行 IPO 均已获得证监会审核通过，金埔园林处于 IPO 进程中。发起设立的 3.8 亿元融联新兴产业基金已完成第二期出资，累计出资比例 60%，作为国家发改委扶持的江苏省内第一支新兴产业创投计划参股基金，该基金目前累计完成 13 家企业、1.44 亿元的投资。联合境外投资者成立的福瑞融资租赁公司，全年完成资金投放 9.43 亿元，目前为区域内高端制造型企业的“智能车间改造”项目提供专项融资租赁服务。启动注入大股东旗下金融资源苏州高新创业投资集团有限公司的资产重组项目，已经获得江苏省国资委的审核批准，公司通过整合内部资源，形成大金融、大创投的发展格局。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

2015 年，房地产行业在政策利好不断刺激下，出现回暖。我国一二线城市仍是房企投资的重点，而三四线城市仍面临着去库存化的压力；大型房企市场份额、开发能力以及品牌影响力等优势凸显，而中小房企则面临经营模式的调整甚至产业发展的转型；房地产行业整体利润的降低推动了行业发展模式的转变，从内涵式发展上房地产与金融、互联网的互动加强，从外延式发展上产业地产、旅游地产、养老地产等综合开发成为大多数房企转型的目标；房地产行业在广度和深度上的变革将继续。据国家旅游局发布的消息，2015 年国内旅游突破 40 亿人次，出境旅游 1.2 亿人次，世界旅游业理事会测算我国旅游产业对 GDP 综合贡献超 10%，旅游消费已经成为国民经济新的经济增长点。

随着我国经济体制改革的纵深推进，房地产行业集中度和竞争也进一步加强，利润空间进一步压缩，房地产企业多元化经营趋势将加快，一方面围绕房地产不同业态组合发展、

布局，包括文化旅游地产、商业地产、养老地产等；另一方面实现主业的多元化或彻底转型，包括向金融、文化娱乐等方向转型。随着旅游消费的进一步释放，旅游发展空间巨大，借助旅游产业的经营将带动其他相关产业的发展。

（二）公司发展战略

公司将抓住宏观经济政策宽松以及注册制带来的红利，借助国家实施去库存化、去杠杆化、降低企业成本等五大任务的契机，紧扣“转型”工作主题，深化改革，强化市场化运作机制，创新商业模式及管理机制，提升经济效益，加快资本与产业互动发展，向旅游服务、复合地产、环保及金融创投加直投四大产业格局转变。

1、旅游服务产业提升规模效应。借助“苏州乐园”品牌优势，以打造旅游集团为目标，进一步推动苏州西部旅游资源的开发，实现旅游产业的提档升级，提升旅游项目综合开发运营能力；实施乐园管理输出的轻资产扩张模式，加大旅游对外扩张力度，为地产开发资源的获取创造条件；整合现有酒店资源，打造酒店专业化管理团队，提升运营管理水平，塑造“苏高新酒店”品牌；实现旅游项目及酒店产业的联动发展。

2、房地产业向复合地产转变。加速现有存量去化，通过合作开发模式进行优势互补，进一步提升开发能力，扩大与品牌房企在其他领域如商业开发、物业管理的合作与共赢，提高“苏高新地产”品牌影响力；发挥房地产与其他产业的协同优势，继续探索产业地产、金融地产、养老地产等复合地产的参与方式。

3、环保业积极培育。依托污水处理业务的技术及管理优势，整合资源，继续推进水务产业链延伸，通过投资及管理输出扩大跨区域业务发展规模，逐步推进向环保产业转变。

4、金融创投业大力拓展。通过实施苏州高新创投集团资产注入，扩大金融创投业务规模，借助资本市场融资进一步支持创投集团类金融及新三板基金业务，利用太湖金谷新三板服务平台及区域产业资源优势，加大股权直接投资规模。

（三）经营计划

2016 年，房地产产业板块，公司商品房项目计划施工面积 171.55 万平方米，新开工面积 129.10 万平方米，重点计划开工商品房项目为苏州阳山地块、吴江天城、徐州万悦城等；公司将紧跟宏观经济形势，提高市场反应能力，快速推出营销方案，加快商品房销售。旅游产业板块，重点计划开发项目包括苏州大阳山项目、大小贡山旅游项目、泰迪农场以及徐州欢乐世界等；实现大同路酒店年内开业。基础设施开发与经营板块，重点建设项目包

括狮山科技馆、苏州实验中学重建项目等。

公司 2016 年主要投资建设的项目是计划开工的商品房项目、徐州欢乐世界、苏州大阳山项目及增加土地储备等，预计 2016 年资金需求 38 亿元左右，公司将通过自身经营积累、银行贷款、发行债券等方式，以满足项目建设资金需求。

议案二：苏州高新 2015 年度监事会工作报告

2015 年，公司监事会根据《公司法》和《公司章程》所赋予的职责，对公司的重大经营决策、内部管理、财务状况、募集资金的使用情况进行了检查监督，并按规定对公司董事和高级管理人员的职务行为进行了监督检查。

一、监事会的工作情况

召开会议的次数	9
监事会会议情况	监事会会议议题
七届十四次	审议通过《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》
七届十五次	审议通过《公司 2014 年度监事会工作报告》、《公司 2014 年度财务决算及 2015 年度财务预算》、《公司 2014 年度利润分配预案及 2015 年度利润分配政策》、《公司 2014 年报告正文及摘要》
七届十六次	审议通过《苏州高新 2015 年第一季度报告》
七届十七次	审议通过《关于以募集资金置换已预先投入募投项目自筹资金的议案》、《关于使用闲置募集资金投资购买理财产品的议案》
七届十八次	审议通过《2015 年半年度报告全文及摘要》
七届十九次	审议通过《关于监事会换届选举的预案》
八届一次	审议通过《第八届监事会关于选举监事会主席的议案》
八届二次	审议通过《关于审议苏州高新 2015 年第三季度报告的议案》
八届三次	审议通过《关于公司符合发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案》、《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的议案》、《关于公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金涉及关联交易的议案》、《关于公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》、《关于签订本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易相关协议的议案》、《关于<苏州新区高新技术产业股份有限公司发行股票及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>的议案》

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

经检查，监事会认为，报告期内，公司董事会能够依法规范运作，经营决策程序合法，

公司已建立了较完善的法人治理结构和内部控制制度，并对公司的内部控制制度的建设与执行提出了建议和意见；公司的董事及其他高级管理人员在履行职务时没有发生违反法律、法规、《公司章程》或损害公司及股东利益的行为。

三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

经审核，立信会计师事务所（普通合伙）对公司 2015 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，客观、公正、真实、准确的反映了公司的财务状况和经营成果。

四、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

监事会检查了报告期内公司募集资金的使用与管理情况，监事会认为：公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《募集资金使用管理办法》对募集资金进行使用和管理，不存在违规使用募集资金的行为。

五、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购资产和出售资产的交易价格合理，未发现内幕交易和损害部分股东权益或造成公司资产流失的情况。

六、监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司发生的关联交易事项符合公司实际生产经营需要。关联交易决策程序符合《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《公司关联交易制度》等有关法律、法规的规定。关联交易定价公允，未违反公开、公平、公正的原则，不影响公司运营的独立性，不存在损害公司和中小股东利益的行为，符合公司整体利益。

七、监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

经认真审阅公司编制的《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年年度内部控制评价报告》，查阅公司内部控制等相关文件，监事会认为：公司已建立了较为完善的内部控制制度并能得到有效的执行，《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年年度内部控制评价报告》真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况，公司内控运作良好。本监事会将继续严格按照《公司法》、《公司章程》和国家有关法规政策的规定，勤勉尽责，进一步促进公司的规范运作。

议案三：苏州高新 2015 年度财务决算报告

（详见苏州高新 2015 年年报第十一节）

议案四：苏州高新 2015 年度利润分配方案

根据立信会计师事务所审计报告，2015 年公司实现税后利润 234,467,482.04 元，其中归属于上市公司股东的税后利润 191,416,296.59 元。

本年度拟以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,194,292,932 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），合计分配 59,714,646.60 元。

议案五：关于公司向部分金融机构申请综合授信额度的议案

2016 年，公司进一步推进产业转型，当前房地产主业的稳定发展仍是工作重点，在未来房地产政策持续放宽的趋势下，加速开发项目的周转将是提升经营效益的关键。2016 年，公司商品房计划施工面积 171.55 万平方米，新开工面积 129.10 万平方米，重点新开工项目主要有吴江天城项目 54.54 万平方米，阳山地块 32.39 万平方米，徐州万悦城 22.72 万平方米。

2016 年房地产政策的放松将继续带动商品房的销售，公司将抓住良好的市场机遇加快销售及资金回笼速度。与此同时，公司继续积极与银行等金融机构进行广泛合作，最大限度寻求金融资本的支持，拓宽融资渠道，创新融资方式，以确保公司各项经营业务的顺利开展。2015 年末，公司对外融资余额 112.39 亿元，2016 年公司拟向银行等金融机构申请综合授信 203.88 亿元人民币，在总额度不突破的情况下，各金融机构的授信额度可作增减调整。

议案六：关于为全资及控股子公司提供融资担保的议案

为了保持公司的持续经营和发展，公司与银行等金融机构保持良好的合作关系，在公司资产经营规模不断扩大的情况下，向银行等金融机构申请的融资额也不断增加。由于公司主要经营项目都由子公司完成，对外项目融资也主要由子公司承担，2015 年底，公司对外融资累计金额为 112.39 亿元，其中子公司融资 44.89 亿元。

为了保证子公司顺利对外融资，保证经营发展的资金需求，公司提请董事会授权公司为下属子公司提供总额不超过 75 亿元的融资担保，并提请股东大会审议并作如下授权：（1）

同意公司年度内为全资及控股子公司提供不超过 75 亿元的融资担保；（2）单笔不超过人民币 10 亿元（含人民币 10 亿元）的担保及担保方式由公司总经理办公会审议通过后报公司董事长审批，并由公司董事长或其授权代表签署相关文件；（3）对单笔超过人民币 10 亿元的担保及担保方式授权公司董事会审批，由公司董事长签署相关法律文件。

议案七：关于公司与苏州高新区国有资产经营公司及其子公司

苏州科技城发展有限公司进行相互担保的议案

公司近年来经营规模不断扩大，融资需求不断增加。为共享金融机构授信资源，满足公司与控股子公司生产经营的需要，公司与苏州高新区国有资产经营公司（以下简称“国资公司”）以及其控股子公司苏州科技城发展有限公司（以下简称“科技城公司”）建立相互担保的长期合作关系。基于双方融资担保需求，2016 年公司拟分别与国资公司、科技城公司签订不超过 10 亿元，总额不超过 20 亿元人民币的金融机构综合授信互保协议，互保方式为连带责任的保证担保，互保期限自该事项经股东大会审议通过之日起一年。

公司及控股子公司在向金融机构申请包括且不限于贷款、开具银行（商业）承兑汇票、银行信用证、银行保函等融资时，金融机构提出需要有担保单位的，国资公司及科技城公司为公司及控股子公司提供担保；国资公司及科技城公司以及其控股子公司在向金融机构申请融资时，公司为国资公司及科技城公司以及其控股子公司提供担保。

由于国资公司的法定代表人、总经理王平先生为公司的董事，以及科技城公司为国资公司的控股子公司，根据上市规则，上述两项互保事项为关联互保事项，需要履行关联交易决策程序及披露义务。

议案八：关于续聘立信会计师事务所负责本公司审计工作的议案

立信会计师事务所（特殊普通合伙）是公司 2015 年度财务审计机构，经公司董事会审计委员会研究认为，立信会计师事务所（特殊普通合伙）能坚持公正、客观、实事求是的原则，对审计工作认真、负责，较好地完成了公司 2015 年度财务审计工作。为了保障公司财务审计工作的延续性，公司董事会审计委员会提议并经 2015 年度董事会审议通过，拟续聘立信会计师事务所负责本公司 2016 年度审计工作。

议案九：关于续聘立信会计师事务所负责出具

本公司内部控制审计报告的议案

根据上海证券交易所发布的《关于做好上市公司内部控制自我评估报告披露工作的通知》以及关于鼓励上市公司尤其是公司治理板块上市公司聘请审计机构对公司内部控制进行核实评价并出具审计意见。公司作为江苏证监局内控规范试点单位以及上证公司治理板块成份股，按要求聘请了立信会计师事务所就公司内部控制运行状况出具了审计报告。

经公司研究决定并经公司董事会审计委员会以及 2015 年度董事会审议通过，拟续聘立信会计师事务所负责出具本公司 2016 年度内部控制审计报告。

议案十：关于公司控股子公司苏州乐园部分土地收储事项的议案

根据苏州市高新区城市规划调整和区域“退二进三”政策，公司控股子公司苏州乐园发展有限公司（以下简称“苏州乐园”）所属高新区的土地将被收储。土地收储一方面有利于盘活现有土地，释放土地溢价收益；另一方面也有利于公司旅游产业的发展。本次收储的土地位于苏州高新区长江路 397 号，地处苏州乐园欢乐世界园内天狮湖南面，收储的土地面积为 54,382.30 平方米（合 81.57 亩），用地性质为文体娱乐用地，地块上附着物主要是房屋及附属设施、设备设施、苗木。

根据苏州市政通房地产土地评估有限公司以 2015 年 11 月 11 日为评估基准日出具的《土地估价报告》（（苏州）政通（2015）（估）字第 030 号），收储地块土地使用权评估价值为 11,713.95 万元、单价 2,154 元/平方米；苏州天地房地产土地评估有限公司以 2015 年 11 月 8 日为评估基准日出具的《房产估价报告》（苏州天地（2015）房（估）字第 5014 号），地块附着物房屋评估价值 957.02 万元；苏州恒安信资产评估事务所以 2015 年 11 月 5 日为评估基准日出具的《苏州高新区退二进三工作领导小组办公室拟资产收购涉及的苏州乐园发展有限公司单项资产（三期增加）评估报告》（苏恒安信评报字（2015）105SZ 号）结果，地块附着物资产（设施、苗木）评估价值 2,349.60 万元。本次交易涉及的地块土地使用权及其附着物合计评估价值为 15,020.57 万元。

经与苏州高新区土地储备中心、苏州国家高新技术产业开发区管理委员会协商，本次收储的地块拟以 21,778.5442 万元为收购价格（包含土地收购补偿、附着物补偿及奖励等费用）。本次土地收储预计将给上市公司形成 1 亿元的净利润（以 2016 年度报告经审计后的数据为准）。