



苏州新区高新技术产业股份有限公司

2018 年第一次临时股东大会

会
议
资
料

二〇一八年一月二十二日

苏州新区高新技术产业股份有限公司

2018 年第一次临时股东大会议程及相关事项

一、会议时间：

现场会议：2018 年 1 月 22 日 13:30

网络投票：2018 年 1 月 22 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。

二、会议地点：江苏省苏州市高新区锦峰路 199 号锦峰国际商务广场 A 座 19 楼

三、会议主持：董事长、总经理王星先生

四、参会人员：公司股东及股东代表、董事、监事、高级管理人员及见证律师

五、会议审议事项：

1、《关于公司控股子公司苏州乐园发展有限公司部分土地收储事项的议案》

六、会议议程：

1、董事长、总经理王星先生介绍出席 2018 年第一次临时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、总经理王星先生提出《关于公司控股子公司苏州乐园发展有限公司部分土地收储事项的议案》，股东大会审议并表决；

3、董事长、总经理王星先生请一名与会监事、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；

4、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；

5、董事长、总经理王星先生宣布大会结束。

议案一

关于公司控股子公司苏州乐园发展有限公司 部分土地收储事项的议案

各位股东及股东代表：

苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“公司”）为继续推进区域旅游产业布局调整，实现旗下旅游产品苏州乐园的提档升级，结合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（2017年11月8日更名为“苏州高新旅游产业集团有限公司”，以下简称“苏州乐园”）所属苏州市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。截至目前，苏州乐园已收储 762 亩土地，现将继续收储欢乐世界地块中的两处土地，合计 126.9163 亩。此次收储完成后，苏州乐园欢乐世界园内的土地全部收储完成。

本次收储的土地位于苏州高新区长江路 397 号，为土地证号为苏新国用（2015）第 1206799 号地块中的面积分别为 51,273.80 平方米（合 76.9107 亩）和 33,337.10 平方米（合 50.0056 亩）的地块，用地性质为文体娱乐用地。

根据苏州市政通房地产土地评估有限公司出具的土地估价报告、苏州天地房地产土地评估有限公司出具的房产估价报告、苏州恒安信资产评估事务所出具的搬迁补偿涉及的单项资产评估报告，两处收储地块的评估价值如下：

	地块一	地块二
土地面积	51,273.80 平方米	33,337.10 平方米
土地估价	《土地估价报告》（（苏州）政通（2017）（估）字第 021 号），土地使用权评估价值为 11,044.38 万元。	《土地估价报告》（（苏州）政通（2017）（估）字第 022 号），土地使用权评估价值为 7,180.81 万元。
房产估价	《房产估价报告》（苏州天地（2017）估字第 15009 号），地块上房屋、装修及附着物评估价值为 2,091.1354 万元（其中商户房产评估 3.8810 万元）。	《房产估价报告》（苏州天地（2017）估字第 15014 号）地块上房屋、装修及附着物评估价值为 778.8193 万元（其中商户房产评估 23.7035 万元）。
搬迁补偿涉及的 单项资产估价	《苏州高新区退二进三工作领导小组办公室拟对苏州乐园发展有限公司搬迁补	《苏州高新区退二进三工作领导小组办

	偿涉及的单项资产（2017年二期）评估报告》(苏恒安信评报字(2017)1035号)，地块上面的苏州乐园发展有限公司及其租赁户拥有的游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备、苗木资产等的搬迁补偿价值评估为 3,574.20 万元（其中租赁户资产的搬迁费用 9.17 万元）。	偿涉及的单项资产（2017年三期）评估报告》(苏恒安信评报字(2017)3048号)，地块上面的苏州乐园发展有限公司及其租赁户拥有的游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备、苗木资产等的搬迁补偿价值评估为 194.29 万元（其中租赁户资产的搬迁费用 1.08 万元）。
合计评估价值	16,709.7154 万元	8,153.9193 万元

鉴于上述交易标的基本情况及其参考其评估价值，经三方协商，苏州乐园与苏州高新区（虎丘区）土地储备中心、苏州国家高新技术产业开发区管理委员会签署《国有土地使用权收购补偿协议书》，协议约定，本次地块收购补偿总价分别为 24,759.0772 万元和 12,656.196 万元，包含土地收购补偿、建筑物补偿、机器设备、设施补偿等费用。本次土地收储可以进一步盘活公司存量资产，预计将增加归属于上市公司股东的净利润约 1.8 亿元（以 2018 年度报告经审计后的数据为准）。

现就该事项提请股东大会，请各位股东及股东代表审议。