



苏州新区高新技术产业股份有限公司

2018 年年度股东大会

会  
议  
资  
料

二〇一九年五月十五日

## 苏州新区高新技术产业股份有限公司

### 2018 年年度股东大会议程及相关事项

#### 一、会议时间：

现场会议：2019 年 5 月 15 日 下午 1:30

网络投票：2019 年 5 月 15 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、《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2018 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 2018 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 2018 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 2018 年度利润分配方案》；
- 5、《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）负责本公司审计工作的议案》；
- 6、《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）负责出具本公司内部控制审计报告的议案》；
- 7、《关于公司向部分金融机构申请综合授信额度的议案》；
- 8、《关于 2019 年度为全资及控股子公司提供融资担保额度的议案》；
- 9、《关于使用闲置自有资金购买保本型理财产品和国债逆回购品种的议案》；
- 10、《关于授权公司发行债务融资工具的议案》；
- 11、《关于对公司土地竞拍专项授权的议案》；
- 12、《关于授权公司经营层择机处置交易性金融资产的议案》；
- 13、《关于变更公司注册资本及修订〈公司章程〉的议案》。

## 六、会议议程：

1、董事长王星先生介绍出席 2018 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、董事长王星先生作《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2018 年度董事会工作报告》，股东大会审议并表决；

3、监事会主席金闻女士作《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2018 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 2018 年度财务决算报告》，股东大会审议并表决；

5、董事长王星先生提出《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2018 年度利润分配方案》，股东大会审议并表决；

6、董事、副总经理屈晓云女士提出《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）负责本公司审计工作的议案》，股东大会审议并表决；

7、董事、副总经理屈晓云女士提出《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）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；

8、董事、副总经理屈晓云女士提出《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；

9、董事、副总经理屈晓云女士提出《关于 2019 年度为全资及控股子公司提供融资担保额度的议案》，股东大会审议并表决；

10、董事、副总经理屈晓云女士提出《关于使用闲置自有资金购买保本型理财产品和国债逆回购品种的议案》，股东大会审议并表决；

11、董事、副总经理屈晓云女士提出《关于授权公司发行债务融资工具的议案》，股东大会审议并表决；

12、副董事长、总经理王平先生提出《关于对公司土地竞拍专项授权的议案》，股东大会审议并表决；

13、副董事长、总经理王平先生提出《关于授权公司经营层择机处置交易性金融资产的议案》，股东大会审议并表决；

14、董事长王星先生提出《关于变更公司注册资本及修订〈公司章程〉的议案》，股东大会审议并表决；

15、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；

16、董事长王星先生宣布大会结束。

## 议案一

# 苏州新区高新技术产业股份有限公司

## 2018 年度董事会工作报告

### 一、董事会任职及运行情况

2018 年，公司董事会依法合规、勤勉履职，共召开董事会会议 12 次，其中现场会议 2 次，通讯会议 10 次，针对修订公司章程、发起设立苏州高新明善产业投资基金、参与土地竞拍、公司定期报告、收购大股东及实际控制人旗下相关资产并置出相关资产、苏州乐园土地收储、设立合作项目公司等议案进行了审议，并提出建议和意见。

董事会各专门委员会充分发挥专业优势，积极履行决策与监督职能，全年召开审计委员会 5 次，对公司定期报告、内部控制、年度审计安排及收费等议案进行了审议；召开薪酬与考核委员会 1 次，听取了人力资源部的薪酬与管理工作执行情况报告，审议了公司高级管理人员薪酬考核方案。

### 二、2018 年主要工作回顾

2018 年，公司抓住国家级开发区苏州高新区“两高两新”的发展机遇，围绕创新地产、节能环保、战略新兴产业、非银金融与产业投资“3+1”战略，以地产为转型支撑，布局高新技术产业投资，努力打造成为以“创新地产+高新技术产业投资”双轮价值驱动的高新技术产业培育与投资运营商。

公司坚持地产开发业务的稳定发展以及转型产业的逐步布局，不断优化结构，夯实经营基础；同时更加注重管理优化和企业软实力建设，深化组织架构调整，持续提升管控水平，控制整体融资成本，不断优化人才结构，构筑更具活力和朝气的企业文化，充分激发内生动力。

公司始终秉持回报股东、维护股东利益的理念，在提升公司经营绩效的同时，围绕市值提升的目标，主动实施股份回购，减少市场环境的冲击，加强与资本市场的良性互动，着力构建长远、健康、互信的资本纽带关系。

#### （一）重点布局核心产业，塑造转型骨架

2018 年，是公司面向“高”、“新”产业转型的重点布局之年，一方面保障现有经营产业的稳定增长，提质增效，同时结合转型方向加快推进重要项目落地、投资与建设，逐步

形成规模；另一方面充分利用好、整合好内外资源，加快高新区国资资源整合的实施，加强与行业龙头的合作，优势互补，协同发展，共同构筑未来发展的业绩基石。

地产领域，公司一方面加快存量去化，推进合作项目落地，强化“苏高新地产”品牌及人才队伍打造，加大产业园区的地产开发力度，在苏州高新区、苏州工业园区、滁州苏滁现代产业园补充土地储备，为战略转型提供业绩保障。另一方面，推动传统地产业务转型升级，其中，旅游地产推进苏州乐园森林世界、徐州乐园欢乐世界两大主题乐园配套住宅项目建设；产业地产同步推进生命健康小镇载体建设及产业招商。

节能环保业务以区域水务独家经营为依托，做好现有 5 座污水厂的分批提升改造；收购控股股东及实际控制人旗下苏高新能源、创智融公司股权，组建静脉产业园整合区内固废固废企业，进一步实现区内环保资源整体运营，延伸产业链；强化与北控水务的战略合作，发挥平台优势，推动双方资源注入，将一污厂地下迁建项目打造为标杆项目，积极拓展污泥干化、农村污水等项目。

战略新兴产业主要依托收购的东菱振动，在保证原有业务稳定发展的基础上，重点支持建立军民融合产业园，扩大测试服务业务规模，从力学振动测试向综合测试服务拓展，寻求广阔的发展空间；进一步发挥技术优势，加大研发，2018 年，东菱振动完成新品项目 9 项，其中 3 项为国内首创；重大科技成果 7 项；申报专利 38 项，其中发明专利 11 项。东菱振动为“嫦娥四号”探测器某关键部件提供力学环境测试，参与研制的“汽轮机系列化减振阻尼叶片设计关键技术及应用”项目荣获 2018 年度国家科学技术进步二等奖；自主研发的 60 吨振动试验系统亮相“伟大的变革——庆祝改革开放 40 周年大型展览”，并入选中国机械工业联合会“改革开放 40 周年机械工业杰出产品”。

非银金融与产业投资服务于公司转型战略以及区内高新技术企业的发展，实现产融结合、投贷联动，高新福瑞进一步聚焦区内以及苏州本土优势产业和优质企业的投放，控制经营风险，平衡发展；加大高新产业投资和培育，通过设立产业基金、并购基金的方式，发起设立苏高新明善基金、苏高新太浩基金，规模均为 2 亿元，其中苏高新明善基金已完成首期出资，苏高新太浩基金正在进行基金备案及工商登记；公司与项目所在地高新区枫桥街道共同出资 2 亿元，成立生命健康小镇产业投资平台，重点服务生命健康小镇内的项目招商和股权投资。

## （二）扎实做好实体经济，全年业绩稳中有升

在全方位推进产业升级的同时，公司各板块业务继续保持良好的经营态势，实现稳定的业绩释放。2018 年全年，公司实现营业收入 72.82 亿元，同比增长 16.64%；实现归属于

上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3.04 亿元，同比增长 21.22%。

### 1、创新地产板块

公司创新地产业务涵盖特色小镇、旅游地产、住宅开发等，以深耕苏州为主，适度寻求“地产+”项目异地扩张。

2018 年，公司完成商品房合同销售面积 47.84 万平方米，同比减少 4.25%；合同销售金额 67.13 亿元，同比增加 2.99%；结转商品房面积 50.35 万平方米，同比增加 43.41%。全年商品房项目施工面积 161.94 万平方米。截至报告期末，公司竣工在售、在建、拟建商品房总可售面积 131.93 万平方米，其中住宅 111.71 万平方米，商业 20.22 万平方米。

公司年内新增商品房土地储备面积 43.79 万平方米，总计容建筑面积 73.44 万平方米，公司与万科、融创、九龙仓、仁恒等行业龙头企业合作，实现优势互补、利益共享、风险共担，提升项目经营效益。

旅游地产通过提升旅游项目与周边住宅开发的联动效应，提升产品附加值。其中，苏州地区新苏州乐园配套项目包括遇见山、翡翠四季、大象山舍，截至报告期末累计销售面积 24.21 万平方米，销售金额 46.08 亿元；徐州地区徐州乐园配套项目包括万悦城、未来城，截至报告期末累计销售面积 34.89 万平方米，销售金额 30.04 亿元。

公司原苏州乐园已于 2017 年 10 月闭园，通过采取原有土地分批收储、新乐园分批建设及开业的方式，逐步实现乐园搬迁，其中苏州乐园森林水世界已于 2016 年开园。截至报告期末，原苏州乐园欢乐世界土地已全部收储完毕，原苏州乐园糖果世界 66.77 亩用地预计将于 2019 年收储。

建设中的苏州乐园森林世界以太阳山国家森林公园为依托，凭借独有的环境优势，通过打造自主 IP 建立森林系主题乐园，配合高新区城市功能升级，满足现代都市休闲旅游的需要；徐州乐园欢乐世界以“大淮海欢乐中心”为目标，加紧项目建设。此外，公司将通过在贵州铜仁建设泰迪农场，实现旅游产品的再次异地扩张。

在旅游业务运营方面，公司旗下旅游集团节庆造节、创意宣传、IP 打造等营销手段不断提升，报告期内，公司旅游业务完成营收 1.61 亿元，接待游客 127.17 万人次；其中新苏州乐园森林水世界在夏季运营期间接待游客 33.72 万人次，实现营收 5,696 万元。

### 2、节能环保板块

公司节能环保板块主要覆盖污水处理、污泥处置、危废固废、水质检测、能源管理、绿色能源利用等业务。

公司积极开展污水处理设备的冗余调配，强化技改和更新工作，保障了 5 座污水厂、

32 座泵站的稳定运行，全年累计处理污水量 7206 万吨，同比增加 5.83%；实现营业收入 2 亿元。

苏高新能源签约购电用户 130 家，签约总电量 36 亿千瓦时，业务主要集中于苏州高新区内，签约用户包括苏州苏信特钢有限公司、名硕电脑（苏州）有限公司、莱克电气股份有限公司、国巨电子元件（苏州）有限公司、苏州福田金属有限公司等。创智融通过利用高新区管委会大楼等区内屋顶资源，投资、建设分布式光伏发电系统，已建成装机容量 7.3Mw，全年发电量 463.4 万度。

### 3、战略新兴产业

公司目前战略新兴产业主要为东菱振动所从事的振动测试设备制造销售及测试服务。

2018 年，东菱振动实现营业收入 3.57 亿元，同比增长 11.56%；其中，振动测试服务及减振系统收入 0.47 亿元，振动设备销售收入 3.08 亿元；实现扣非净利润 3,437.43 万元。

### 4、非银金融与产业投资

公司以非银金融与产业投资为战略转型的纽带和抓手，通过直接投资、基金参股等方式储备标的，获取投资收益，最终实现与转型主业的协同发展。

公司旗下高新福瑞涉足融资租赁业务。2018 年，高新福瑞立足区域寻求稳健的客户群体，业务模式日益成熟，风控体系更加完善，全年实现营收 0.81 亿元，完成项目投放 7.69 亿元。

公司持有已上市的江苏银行 6,685.76 万股，报告期内取得现金分红 1,203.44 万元；持有拟上市的中新集团 5%股份、金埔园林 5.68%股份，华泰柏瑞基金 2%股份，大盛银行 18.75%股份。

创投业务方面，公司持有苏高新创投集团 14.97%股份，取得现金分红 3,053.88 万元；持有融联基金 29.94%份额。截至报告期末，融联基金累计完成投资项目 21 个，投资金额 2.802 亿元，退出项目 3 个，参股的蠡湖股份已于 2018 年 10 月上市，另有 2 家被投资企业计划或已进入 IPO 进程。

### （三）注重市值管理，维护全体股东利益

公司始终关注全体股东利益，面对宏观环境、行业政策、资本市场走势等多重因素导致股价未能真实反映公司实际价值的情况，于 2018 年初提出了股份回购计划，最终回购股份 4,300 万股，占实施股份回购前总股本 3.60%，累计支付回购资金总额 2.61 亿元（不含交易费用）。公司本次回购的股份已于 2018 年 10 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司注销。

公司控股股东苏高新集团基于对公司未来发展前景的信心及对公司价值的合理判断，为维护广大中小投资者利益，支持公司在战略转型过程中的持续、稳定、健康发展，于 2018 年 5 月 28 日承诺未来 12 个月内不减持公司股票，目前正严格履行此项承诺。

#### （四）增强企业软实力，着眼可持续发展

在做好各转型产业布局和经营工作的同时，公司注重软实力建设，从组织架构、内部管控、资金管理、人才引进、企业文化建设等方面入手，为公司产业升级和可持续发展奠定基础。

为实现母公司的战略引领职能及各下属产业板块的专业化、规模化运作，公司提出了“集团化运作”的模式理念。2018 年初，旅游集团正式挂牌成立，实现旅游资源整合，提高旅游板块经营效率，成为继地产板块之后第二个实现集团化运营的板块。同时，公司在地产、旅游两大集团内部构建中心化管理体系，并在地产集团设立设计研究院和产业研究院，满足创新地产项目落地的需求。

内部管控方面，公司围绕转型思路建立健全绩效考核方案和薪酬管理制度，搭建“预算绩效闭环管理体系”，以利润为导向，提高全员工作效率，提升企业经营效益；进一步完善内控、内审体系，实现源头控制，规避法律风险。

通过对市场的充分研究，结合产业发展和宏观趋势，公司不断优化融资结构、控制融资成本。截至 2018 年末，公司直接融资占比 57.36%，1 年期以上中长期借款占比 99.32%，综合融资成本 5.6381%；通过加强账面资金统筹、加快资金周转速度，有效提高资金使用效率，控制账面沉淀资金，降低资金管理成本。目前，公司主体评级维持 AA+。

重视人才引进，为可持续发展提供保障。2018 年，公司通过“英才计划”及社会招聘累计引进硕士及以上学历人才 23 人；与南京审计大学达成战略合作，成功申报江苏省研究生工作站；实施英才轮岗培养制度，打造“一专多能”的人才队伍。

公司通过丰富多彩的员工活动打造积极向上的企业文化，凝心聚力，锤炼团队意志和拼搏精神，提升员工的归属感和使命感。年内，公司冠名了苏州太湖马拉松、高新青年公益蓄力跑等重大活动，组织了“新年第一拼”、“三大球比赛”等团体竞赛，开展了“企业家庭日”、“走进苏州高新”等亲子活动。

### 三、2019 年董事会工作计划

2019 年，公司董事会将继续深入实施转型升级战略，以“创新地产+高新技术产业投资”实现双轮价值驱动，将公司打造成为“高新技术产业培育与投资运营商”。



### （一）紧扣战略目标，着力在推进主业发展上实现新突破

创新地产板块，第一，要加速库存去化，确保资金回笼。第二，要稳步推进新地块、新项目开发建设，一要高品质落实 85 号地块项目建设，并加速开发园区 2 处住宅地块、苏滁工业园住宅地块、高新区住宅地块等项目，做出系列型优质住宅产品，尽早实现开盘预售；二要深入研究房地产市场政策及走势，拓宽与标杆房企合作开发的空间，树立“苏高新地产”品牌新形象。第三，要推动创新地产事业，为未来发展竖立新坐标，一方面按照计划加快推进苏州生命健康小镇项目建设和产业招商工作，另一方面以“产城融合”的方式积极探索“地产+”等模式，实现地产板块的率先转型。此外，在地产+旅游方面，一要将“降本增效”作为重要目标推进落实，通过严控成本增加企业效益；二要紧盯时间节点，高效推动森林世界项目与徐州乐园欢乐世界项目的建设和运营准备；三要加快推进贵州铜仁泰迪农场建设工作，将精准扶贫做出“苏州高新”特色。地产+商业方面，要加快推进新成立的新柏汇商业管理公司各项工作，并利用平台建设拓展商业资源，为这一模式的未来发展奠定基础。

节能环保板块，一要推动环保产业公司各项工作取得实效，牵头组建环保集团，壮大环保产业规模；二要在股权优化后进一步发挥北控平台优势，积极拓展外部优质项目，以成果转化来实现全产业链环保事业的长效发展；三要结合区内企业环保要求，积极寻求合作方对工业污泥、市政污泥等处置工程进行共同规划开发。

战略新兴产业，一是东菱振动要与军工央企、科研大院积极接洽，寻求对外拓展契机、加快布点全国实验室；二是要加速建设东菱科技新建厂房项目，努力将其打造为省内首个上市公司主导的军民融合平台；三是充分发挥创智融新能源和苏高新能源公司的行业优势、技术优势，积极开拓发展空间，实现社会效益和市场效益双提升。

### （二）瞄准核心产业，着力在拓展投资布局上实现新突破

非银行金融及产业投资板块，高新福瑞要结合当前经济形势和金融环境，强化产融结合等业务创新模式，积极拓宽业务渠道，有效管控风险，扩大市场份额，不断优化融资模式，拓宽融资渠道。高新投资管理公司一要围绕公司主业发展，继续开展明善基金的投资工作，储备、落地可促进公司转型升级的优质项目；二要以新成立的苏州高新枫桥新兴产业投资公司为载体，定向深耕生命健康小镇产业招商工作，并进一步挖掘潜在投资标的；三要持续推进苏州高新太浩新兴产业投资基金的设立，并围绕公司战略新兴产业发展予以支撑。同时，要对参股企业的经营发展做好追踪，让投资工作发挥主导作用，整体实现利润增长和市值增长双轮驱动。

### （三）加强市值管理，着力在提升资本价值上实现新突破

2019年，公司董事会在以谋划主业布局来收获资本市场认可的基础上，要进一步创新市值管理举措和资本运作手段，一要积极参加券商交流会和投资者见面会等活动，提升公司市场影响力；二要持续关注资本市场新动向，结合公司实际组织培训，研究新问题、新热点、新要求，提升专业人员敏锐度，提高市值管理全员意识。

### （四）练强企业内功，着力在深挖管理效益上实现新突破

2019年，公司要进一步运用“2+3管理体系”，根据实际情况，深挖并精细化发挥机制和制度优势，坚决保证利润，坚持管出效益、管出效率。

产业管理方面，将二级公司的管理体系、制度、举措与本部的融合并轨，并对各管理环节制定出科学的体系；实体化的一线公司和项目要明确自身利润中心的职责，积极投身市场，创造利润和价值。

资金管理方面，一要提前研判金融市场走向，有效调节融资节奏，择机发售部分直融产品，为发展之需提供资金支撑；二要进一步完善资金管理制度，相关企业要重点加强对外部合作项目的财务管控。

预算管理方面，要健全优化绩效考核方案，奖优罚劣，调动员工的积极性，充分发挥绩效考核指挥棒的作用。

人才引进方面，一方面要围绕“产业链”打造“人才链”，善用、敢用青年人才，为公司发展积累“人才资本”；同时，以能力和工作实绩作为提拔标准，构建良性的人才流动机制，释放人才效益。

内控法务方面，要强调事前预防和过程控制，搭建更科学、更规范的监督体系；此外，要强化依法治企的责任意识，自觉提升法律素养，推动公司合法、高效运转。

新的一年，公司董事会将拿出新担当、展现新作为，让社会各界看到公司转型的决心和信心，加速推进公司在新的战略思路下实现转型升级。

现就该项事项提请股东大会，请各位股东及股东代表审议。

## 议案二

### 苏州新区高新技术产业股份有限公司

#### 2018 年度监事会工作报告

2018 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、定期报告进行了检查监督，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	6
监事会会议情况	监事会会议议题
八届十六次	《关于选举公司监事的预案》、《关于使用暂时闲置募集资金临时补充流动资金的议案》
八届十七次	《关于调整公司监事会主席的议案》
八届十八次	《公司 2017 年度监事会工作报告》、《公司 2017 年度财务决算及 2018 年度财务预算》、《公司 2017 年度利润分配预案》、《公司 2017 年年度报告全文及摘要》、《公司关于 2017 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于增补公司监事的预案》
八届十九次	《关于审议〈苏州高新 2018 年第一季度报告〉的议案》
八届二十次	《关于审议〈公司 2018 年半年度报告全文及摘要〉的议案》
八届二十一次	《关于审议〈苏州高新 2018 年第三季度报告〉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（特殊普通合伙）对公司 2018 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《苏州高新 2018 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，《苏州高新 2018 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。

现就该项提请股东大会，请各位股东及股东代表审议。

## 议案三

## 苏州新区高新技术产业股份有限公司

## 2018 年度财务决算报告

2018 年，公司实现主营业务收入 72.8 亿元，同比增长 16.6%；实现税后利润 10.75 亿元，同比增长 9.2%；归属于母公司净利润 6.11 亿元，加权平均净资产收益率 8.17%。全面完成各项年度经营指标。

2018 年末，公司资产总额 370.7 亿元，负债总额 236.0 亿元，同比分别增长 40.5% 和 39.7%，归属于上市公司股东的净资产为 60.5 亿元。

年末资产负债率 63.7%，同比下降 0.4 个百分点；含永续债的资产负债率为 70.4%，同比上升 1 个百分点。

## 一、资产状况及变动

期末公司资产总额 370.7 亿元，较期初增加 106.9 亿元。流动资产占比 80.9%，比期初上升 10.7 个百分点，资产的流动性进一步增强。

(一) 流动资产 300.0 亿元，较期初增加 114.9 亿元，存货、其他应收款和货币资金科目，期末占比分别为 61.3%、25.0% 和 8.0%。

单位：万元

项目	2018 年末	2018 年初	变动额	占比%	说明
<b>流动资产</b>	<b>3000101</b>	<b>1851491</b>	<b>1148610</b>	<b>100.0%</b>	
货币资金	238656	181622	57034	8.0%	
存货	1839601	1016061	823540	61.3%	房地产开发项目增加
应收账款	42536	50625			主要为动迁房应收帐款及制造业板块应收账款
其他应收款	748842	471015	277827	25.0%	地产合作项目往来款、拍地保证金
持有待售资产	24731	221			待收储资产及待出售资产转入
其他流动资产	46056	65624			预缴各类税金、保本理财等

## 说明：

1、期末存货余额 184.0 亿元，比期初增长 81.1%，占总资产的一半；其中房地产存货 182.4 亿元，占存货总量 99%。

房地产存货中，存量项目、在建项目和待建项目分别占比 20.4%、47.6% 和 32.0%；

- (1) 存量项目货值 37.2 亿元，对应可结算面积 40 万方。
- (2) 在建项目目前累计投入 86.9 亿元，预计未来可售面积约 132 万方。
- (3) 待开工项目已支付土地款 58.3 亿元，预计未来可售面积约 30 万方。

2、报告期内新增地产合作项目往来款、向国土资源局支付拍地保证金等，引起其他应收款期末余额增加。

3、报告期末，为拍地筹备资金引起货币资金余额增加。

4、苏州乐园糖果世界已与政府签署收储协议，金河国际 36 楼也已签约锁定买家，资产均将于 2019 年交割，转入持有待售资产列示。

(二) 长期资产 70.7 亿元，较期初减少 8.0 亿元，主要项目见表：

单位：万元

项目	2018 年末	2018 年初	变动额	占比%	说明
<b>长期资产</b>	<b>706615</b>	<b>786339</b>	<b>-79724</b>	<b>100.0%</b>	
固定资产	175023	180573		24.8%	结转增加；收储减少
在建工程	109758	57160	52598	15.5%	两地乐园项目、污水迁建项目、军民融合产业园等增加投入
无形资产	121586	120179		17.2%	
长期股权投资	98995	197355	-98360	14.0%	因新吴置地纳入合并范围减少 10.2 亿；增持中科成纳入合并减少 2800 万；对外投资 1.5 亿元（含投资明善基金、收购苏高新能源、增持万阳、大盛银行等）
投资性房地产	26597	67417	-40820		乐园资产随当年土地收储而减少；或转入待售资产
长期应收款(含一年内到期)	93024	95497		13.2%	融资租赁资产
可供出售金融资产	76047	85273	-9226		江苏银行公允价值变动
商誉	16137	18872	-2735		计提 2735 万商誉减值

#### 说明：

- 1、报告期因合并报表范围的变动，引起长期股权投资余额的减少；
- 2、两地乐园项目、污水公司迁建项目和军民融合产业园项目加快建设和投入，在建工程累计余额增加；
- 3、江苏银行股权公允价值变动引起可供出售金融资产余额减少；
- 4、苏州乐园土地收储，引起固定资产和投资性房地产余额减少。
- 5、根据商誉减值测试结果，并购东菱振动形成的商誉计提了 2735 万元减值准备。

## 二、资本结构及变动

## (一) 负债结构及变动

年末负债总额 236 亿元，较期初增加 67 亿元；其中计息负债 91.1 亿元（未包含权益融资 25 亿元），占负债总额的 38.6%；预收账款 73.5 亿元，占负债总额 31.2%。

单位：万元

项目	2018 年末	2018 年初	变动额	占比%	说明
<b>流动负债</b>	<b>1552175</b>	<b>1274763</b>	<b>277412</b>	<b>65.8%</b>	
短期借款	6500	10500	-4000		归还流贷
一年内到期的长期负债	121786	184476	-62690		归还流贷
预收账款	735179	440213	294966		预售房款
应付账款	400555	243908	156647		待结算工程款
其他应付款	213246	376096	-162850		地产合作项目往来款
<b>长期负债</b>	<b>808086</b>	<b>414669</b>	<b>393417</b>	<b>34.2%</b>	
长期借款	366413	122419	243994		增加长期借款
应付债券	411971	262465	149506		新增发行公司债券
<b>负债总额</b>	<b>2360260</b>	<b>1689432</b>	<b>670828</b>	<b>100.0%</b>	

## 说明：

1、报告期内进一步调整负债结构，为保证对外投资项目的资金需求以及后续开发项目的资金投入，在偿还流动资金借款的同时增加了长期借款和债务融资储备。融资总额由年初的 58.6 亿元上升至年末的 90.7 亿元（未含权益融资）。

2、报告期末，预收账款余额 73.5 亿元，比期初增加 67.0%。

3、报告期内，房地产开发项目增加，项目公司纳入合并范围引起应付账款余额增加；并表范围内抵销内部往来，引起其他应付款余额减少。

## (二) 所有者权益结构及变动

年末所有者权益总额 134.6 亿元，剔除永续中票后为 109.9 亿元。其中少数股东权益 49.4 亿元，归属于母公司所有者权益为 60.5 亿元。

引起归属于母公司所有者权益变动的影响因素见下表：

单位：万元

2018 年初归属于母公司所有者权益	600866
2018 年实现归属于母公司净利润	61133
实施 2017 年度利润分配	-17317
计提永续债利息	-8470

实施股份回购	-26065
江苏银行公允价值变动	-6920
可转损益的其他综合收益	2048
其他	8
<b>2018年归属于母公司所有者权益</b>	<b>605283</b>

- 1、全年实现归属于母公司净利润 6.1 亿元。
- 2、实施分红 1.7 亿元，列支永续债利息 8470 万元。
- 3、按计划实施股份回购，回购总额 2.6 亿元。
- 4、持有的江苏银行股票公允价值变动，引起其他综合收益余额减少。
- 5、期末归属于母公司所有者权益 60.5 亿元，折合每股净资产 5.26 元。

### 三、经营情况及获利能力

#### （一）主营业务情况

2018 年公司实现营业收入 72.8 亿元，同比增长 16.6%；  
综合毛利率 25.29%，同比上升 0.37 个百分点；  
实现主营业务利润 18.4 亿元，同比增长 18.4%。

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	增减变动幅度
主营业务收入	728150	624249	16.6%
主营业务成本	479865	440750	8.7%
税金及附加	64156	26003	158.3%
综合毛利率	25.29%	24.92%	升 0.37 个百分点
主营业务利润	184129	155548	18.4%

#### 分行业情况

**地产板块：**全年实现营业收入 64.3 亿元，同比增长 20.0%；实现净利润 4.7 亿元，同比增长 26.3%。

从销售指标看：全年实现商品房合同销售面积 47.8 万平方米（合并报表范围内），合同销售额 67.1 亿元，同比增长 2.9%。平均销售单价 14038 元/平方，同比上涨 7.6%。

从结转指标看：全年累计结算商品房面积为 50.4 万平方米，结转收入 61.4 亿元，同比增长 35.2%。商品房结算毛利率 28.6%。

**环保板块：**2018 年完成污水处理量 7206 万吨，同比增长 5.8%，较预算增长 2.3%；全年实现营业收入 2.02 元，同比持平，其中污水处理收入 1.85 亿元，同比增长 2.7%；实现净利润 1640 万元，同比增长 23.3%，超额完成全年预算目标。



**制造业板块:** 今年是东菱振动并购第二年, 全年实现营业收入 3.57 亿元, 同比增加 3665 万元; 实现扣非后净利润 3437 万元, 对赌业绩达成率为 95.5%。

报告期内, 东菱振动并购前的对外担保业务遭受代偿损失, 本息合计共 2679 万元, 东菱已向被担保人提起了法律诉讼。按照收购协议该损失应由东菱原股东即对赌自然人承担。经公司法律顾问计算判断, 对赌人通过资产管理计划购买并在 5 年的时间里分批解禁的公司股票价值能覆盖追偿的担保债权金额。

**类金融板块:** 福瑞融资租赁公司 2018 年完成投放 7.7 亿元, 同比增长 152%, 年末风险资产余额 11.7 亿元; 全年正常经营实现税后利润 3589 万元, 同比增长 3%, 超额完成预算指标。

但由于以前年度投放的“神雾集团”项目, 因其经营不善导致资金困境, 自 2018 年起已没有能力向公司支付租金。公司通过各种途径催收无果, 已对“神雾集团”提起了法律诉讼, 对其所持上市公司部分股权申请了冻结, 同时对逾期租金全额计提了资产减值。

**旅游服务板块:** 2018 年因苏州乐园欢乐世界停运, 新园在建, 旅游板块营业收入锐减, 全年实现营业收入 1.6 亿元, 同比减少一半; 在新、旧交替的非常时期, 营收慌导致全年产生经营亏损 6400 万元。

## (二) 主营业务以外的利润影响因素

1、本年度公司三项费用总和 70388 万元, 同比下降 9.3%。

2、本年度公司计提资产减值损失 1.3 亿元, 包含福瑞融资租赁对逾期难以收回的投放额计提减值损失 7843 万元; 以及对东菱振动计提商誉减值 2735 万元。

3、本年度公司处置资产获得收益 5.34 亿元, 主要来自于苏州乐园土地收储。

综合以上各项, 公司全年实现利润总额 15.5 亿元, 实现税后利润 10.75 亿元, 同比增长 9.2%; 其中实现归属于母公司净利润 6.11 亿元, 同比增长 0.84%。

加权平均净资产收益率指标 8.17%, 比上年度下降 2.05 个百分点。

单位: 万元

项 目	2018 年	2017 年	变动幅度
期间费用	70388	77619	-9.3%
投资收益	1093	-2056	153.2%
资产减值损失	12956	1214	967.2%
资产处置收益	53405	52697	1.3%
<b>利润总额</b>	<b>154591</b>	<b>131124</b>	<b>17.9%</b>

净利润	107473	98460	9.2%
归属于母公司	61133	60626	0.84%
归属少数股东	46339	37834	22.5%
加权平均净资产收益率	8.17%	10.22%	降 2.05 个百分点

#### 四、现金流量

2018 年度公司总体现金流为净流入 2.5 亿元，其中经营活动产生的现金流量净额为 -45.0 亿元，投资活动产生的现金流量净额为 7.1 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为 40.3 亿元，年末资金余额 19.1 亿元。

单位：万元

项 目	本期数	上年同期数	变动比例	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-449,669	414,591	-208.5%	主要为支付土地款增加
投资活动产生的现金流量净额	71,116	13,912	411.2%	收回理财净额同比增加；在建项目付款同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	403,329	-377,726	206.8%	融资同比增加；还贷同比减少
汇率影响	24	108	-76.9	
合 计	24,800	50,885	-51.2%	

(一) 经营活动现金净流量-45.0 亿元，同比去年减少 86.4 亿元，降幅 208.5%，主要原因是本年度新增拍地，年内合计支付土地款 82.06 亿元。土地储备的增加为公司未来的发展提供了空间。

(二) 投资活动现金净流量 7.1 亿元，同比去年增加 5.7 亿元，增长 411.2%，主要原因是赎回理财净额同比增加，处置资产流入增加，以及在建项目支出同比减少所引起。

(三) 筹资活动现金净流量 40.3 亿元，同比去年增加 78.1 亿元，增长 206.8%，为保证公司经营活资金投入，2018 年公司融资规模扩大，新增融资同比增加 33.1 亿元，而偿还借款同比减少了 46.4 亿。

## 议案四

### 苏州新区高新技术产业股份有限公司

#### 2018 年度利润分配方案

各位股东及股东代表：

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2018 年度审计报告，2018 年度公司实现税后利润 1,074,725,381.44 元，归属于上市公司股东的净利润 611,331,529.99 元，其中，归属于上市公司普通股股东的净利润为 489,177,832.16 元。

公司于 2018 年度实施了股份回购，累计回购股份 43,000,025 股，累计支付资金 260,618,941.76 元（不含印花税、佣金等交易费用）。根据上海证券交易所《上市公司以集中竞价交易方式回购股份业务指引（2013 年修订）》第二十八条规定，“上市公司当年实施股份回购所支付的现金视同现金红利，与该年度利润分配中的现金红利合并计算”，公司 2018 年度实施股份回购所支付的现金视同现金红利的金额为 260,618,941.76 元，占公司 2018 年度归属于上市公司普通股股东的净利润比例为 53.28%。

经综合考虑公司发展需要，2018 年度不再进行其他方式的利润分配，也不以公积金转增股本。

现提请股东大会审议，请各位股东提出意见和建议。

## 议案五

### 关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙） 负责本公司审计工作的议案

各位股东及股东代表：

立信会计师事务所（特殊普通合伙）是公司2018年度审计机构，经公司董事会审计委员会审查，立信会计师事务所（特殊普通合伙）具有专业审计资格，根据年度审计的实际工作量及以往年度审计费用情况对比，2018年度的审计费用是合理的。为保障公司财务审计工作的延续性，公司拟续聘该所负责公司2019年度的审计工作。

现就该项提请股东大会，请各位股东及股东代表审议。

## 议案六

### 关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）

#### 负责出具本公司内部控制审计报告的议案

各位股东及股东代表：

根据公司内部控制专项审计业务量，经与立信会计师事务所（特殊普通合伙）协商确认，公司 2018 年度内部控制审计费用为 46 万元，比 2017 年收费标准上涨 6 万元，上涨原因是增加了东菱振动内控审计费用。

经公司研究决定，拟续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）负责出具本公司 2019 年度内部控制审计报告。

现提请股东大会审议，请各位股东提出意见和建议。

## 议案七

### 关于公司向部分金融机构申请综合授信额度的议案

各位股东及股东代表：

2019年，公司将继续推进产业转型升级，向“高新技术产业培育与投资运营商”的战略定位迈进，重点布局创新地产、节能环保、战略新兴产业等领域，并以非银金融与产业投资为抓手，围绕转型主业的发展需求储备优质并购资源与投资标的，实现产业与资本的协同发展。

今年公司将重点推进存量房地产项目的建设及去化，并继续择机获取优质地块；加快生命健康小镇的建设及招商，推进产业地产的转型升级；做好地下污水厂迁建及苏州、徐州两大乐园建设；同时，继续通过产业并购基金或直投的方式做好优质标的投资。

为满足公司在转型升级过程中的资金需求，公司将在各大金融领域与银行等金融机构进行广泛而深入的合作，在寻求创新资本运作的同时，继续积极获取充沛稳定的综合授信额度，拟申请额度为305亿元人民币。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。授权期限为自2018年年度股东大会审议通过之日起至2019年年度股东大会召开之日止。

现提请公司股东大会审议，请各位股东提出意见和建议。

## 议案八

### 关于 2019 年度为全资及控股子公司提供融资担保额度的议案

各位股东及股东代表：

近年来，公司保持持续稳定的发展态势，资产经营规模不断扩大，经营状况良好。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。

为保证子公司顺利对外融资且具有较强的议价能力，保证其经营发展的资金需求，提请股东大会授权公司为全资及控股子公司新增 104 亿元的融资担保额度，并授权公司经营层办理融资担保相关事宜。授权期限为自 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 年年度股东大会召开之日止。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司部分主要子公司的资产负债率超过 70%，根据上海证券交易所《股票上市规则》的相关要求，本事项尚需提请股东大会进行审议。

现提请公司股东大会审议，请各位股东提出意见和建议。

## 议案九

### 关于使用闲置自有资金购买保本型理财产品和 国债逆回购品种的议案

各位股东及股东代表：

为提高资金使用效率，合理利用闲置自有资金，在不影响公司日常经营资金需求和资金安全的前提下，公司拟使用闲置自有资金择机开展理财活动。

#### 1、购买品种及使用额度

公司拟使用不超过 20 亿元闲置自有资金购买安全性高、流动性好的保本型理财产品和国债逆回购品种。上述额度内资金可以滚动使用。

#### 2、授权期限

授权期限为自 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 年年度股东大会召开之日止。

#### 3、资金来源

公司日常资金周转过程中保证资金安全存量而产生的闲置资金，利用短时间内出现的资金冗余，选择适当时机，阶段性进行投资，提高资金使用和管理效益。

现提请公司股东大会审议，请各位股东提出意见和建议。



## 议案十

### 关于授权公司发行债务融资工具的议案

#### 各位股东及股东代表：

为充分发挥资本市场直接融资优势，进一步拓宽融资渠道，不断优化公司债务结构，降低融资成本，提请股东大会授权公司在银行间交易商协会、交易所及北京金融资产交易所等机构发行包括短期融资券、超短期融资券、PPN、债权融资计划、中期票据、并购票据、资产支持票据、永续中期票据、项目收益票据等在内的债务融资工具，规模不超过60亿元。通过债务融资工具募集的资金将用于置换原有借款以及补充流动资金等用途。有关债务融资工具的规模、期限、利率、发行方式等相关发行条款需遵守相关规则的规定。

同时，提请股东大会授权公司经营层全权处理与发行债务融资工具有关的事宜，包括但不限于：

1、在可发行的额度范围内，确定发行债务融资工具的具体品种，包括但不限于短期融资券、超短期融资券、PPN、债权融资计划、中期票据、并购票据、资产支持票据、永续中期票据、项目收益票据等；

2、根据公司生产经营需要和相关规则规定，确定每次发行债务融资工具的具体条款和条件，包括但不限于每次实际发行的债务融资工具金额、利率、期限、发行时间、发行对象、发行方式、募集资金的具体用途、发行配售安排、是否设置回售条款和赎回条款、评级安排、担保事项等；

3、就每次发行债务融资工具作出所有必要和附带的行动及步骤，包括但不限于聘请中介机构，向相关监管机构申请办理每次债务融资工具发行的审批、登记、备案等手续，签署与发行相关的所有必要的法律文件；

4、如监管政策或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定必须由公司股东大会重新表决的事项外，可依据监管部门的意见对发行债务融资工具的具体方案等相关事项进行相应调整；

5、根据适用的监管规定进行相关的信息披露；

6、办理与发行债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项；

7、上述授权事项自本公司股东大会批准之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

现提请公司股东大会审议，请各位股东提出意见和建议。

## 议案十一

### 关于对公司土地竞拍专项授权的议案

各位股东及股东代表：

为了更好地促进公司传统地产业务向产业地产升级并支撑公司转型战略、把握土地市场机遇、增强公司参与土地竞买决策的灵活性及时效性，提请股东大会对公司土地竞拍进行专项授权，授权公司经营层依据市场实际情况择机参加土地竞买，根据有关经济测算确定竞买报价，并办理相关竞买手续。

授权范围：预计购买经营性用地事宜主要包括公司及下属子公司为日常经营所需购买国有土地使用权的情况，累计土地成交金额（若采取联合竞买方式，则为公司所持权益比例对应的出资额）不超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

具体购买土地的方式：参加土地管理部门组织的土地招标、拍卖、挂牌或者通过法律法规允许的其他国有土地出让方式取得相关国有土地使用权，并根据项目未来开发需要确定独立竞买或联合竞买方式。

授权期限：自 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 年年度股东大会召开之日止。

在本次授权期限内，公司将以临时公告形式及时披露公司竞得的土地情况。

现提请公司股东大会审议，请各位股东提出意见和建议。

## 议案十二

### 关于授权公司经营层择机处置交易性金融资产的议案

各位董事：

为提高公司资源使用效率，服务公司产业转型升级战略，根据公司整体安排，提请股东大会授权公司经营层根据公司经营和财务情况并结合证券市场走势，择机处置公司目前持有的交易性金融资产，主要为江苏银行无限售流通股，持股总数为 66,857,649 股，占江苏银行总股本的比例为 0.58%。授权期限为自 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 年年度股东大会召开之日止。

现提请公司股东大会审议，请各位股东提出意见和建议。

## 议案十三

### 关于变更公司注册资本及修订《公司章程》的议案

各位股东及股东代表：

公司 2018 年实施了股份回购，累计回购股份数量为 43,000,025 股，回购股份已于 2018 年 10 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司注销，公司总股本由 1,194,292,932 股变更为 1,151,292,907 股，注册资本相应由 1,194,292,932 元变更为 1,151,292,907 元。现拟变更公司注册资本并修订《公司章程》，具体修订情况如下：

《公司章程》修订对照表

序号	修订前	修订后
1	<b>第七条</b> 公司注册资本为：人民币 1194292932 元。	<b>第七条</b> 公司注册资本为：人民币 1151292907 元。
2	<b>第二十三条</b> 公司的总股本为 1194292932 股，全部为普通股。	<b>第二十三条</b> 公司的总股本为 1151292907 股，全部为普通股。

除上述条款发生变动外，其余条款均不变。

现提请公司股东大会审议，请各位股东提出意见和建议。