



苏州新区高新技术产业股份有限公司
2020 年年度股东大会

会
议
资
料

二〇二一年五月二十日

苏州新区高新技术产业股份有限公司

2020 年年度股东大会议程及相关事项

一、会议时间：

现场会议：2021 年 5 月 20 日（星期四）下午 13:30

网络投票：2021 年 5 月 20 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、《苏州高新 2020 年度董事会工作报告》；
- 2、《苏州高新 2020 年度监事会工作报告》；
- 3、《苏州高新 2020 年度财务决算报告》；
- 4、《苏州高新 2020 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 2021 年度为全资及控股子公司提供融资担保额度的议案》；
- 9、《关于授权公司发行债务融资工具的议案》；
- 10、《关于使用闲置自有资金购买保本型理财产品的议案》；
- 11、《关于对公司土地竞拍专项授权的议案》；
- 12、《关于调整独立董事津贴的议案》；
- 13、《关于变更独立董事的议案》。

六、会议议程：

- 1、董事长王星先生介绍出席 2020 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《苏州高新 2020 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《苏州高新 2020 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《苏州高新 2020 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提出《苏州高新 2020 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 2021 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《关于授权公司发行债务融资工具的议案》，股东大会审议并表决；
- 11、董事、副总经理屈晓云女士提出《关于使用闲置自有资金购买保本型理财产品的议案》，股东大会审议并表决；
- 12、副董事长、总经理沈明先生提出《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、董事会秘书宋才俊先生提出《关于调整独立董事津贴的议案》，股东大会审议并表决；
- 14、董事长王星先生提出《关于变更独立董事的议案》，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

苏州高新 2020 年度董事会工作报告

董事会任职及运行情况

2020 年，公司董事会依法合规、勤勉履职，共召开董事会会议 17 次，其中现场会议 2 次，通讯会议 15 次，针对募集资金使用、公司定期报告、参与东方创业重组募集配套资金等议案进行了审议，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，全年召开提名委员会 1 次，对公司独立董事候选人资格进行了审查；召开审计委员会 5 次，对公司定期报告、年度审计工作安排、年度财务决算及财务预算等议案进行了审议；召开薪酬与考核委员会 1 次，审议了公司 2019 年度薪酬与管理工作执行情况。

2020 年主要工作回顾

2020 年，董事会立足“高新技术产业培育与投资运营商”的发展定位，聚焦“3+1”发展格局，推动产业升级、项目突破、机制创新，经营业绩稳步向好。2020 年末实现总资产 545.90 亿元，同比增长 15.45%；全年实现营业收入 100.41 亿元，同比增加 9.88%；实现归母净利润 3.02 亿元，其中归母扣非净利润 1.26 亿元，同比增长 149.86%；经营性现金流 42.06 亿元，同比转正。

一、牢抓主责主业，产业质效攀高走强

创新地产板块中，住宅地产年内实现合同销售面积 48.08 万平方米，同比增加 56.71%，实现合同销售金额 139.80 亿元，同比增加 96.29%；旅游地产代表作苏州乐园森林世界、徐州乐园欢乐世界、贵州铜仁牙溪生态农场顺利开园，全年接待游客 178.25 万人次，实现营收 2.31 亿元。

节能环保板块，5 座水质净化厂开展技术革新，年处理水量 8,994.67 万吨，实现营收 2.01 亿元。管网公司于 4 月成立，完成全区市政道路雨污水管网检测 1,868 公里。

战略新兴产业板块，东菱振动实现营收 3.47 亿元，荣获“江苏省科学技术一等奖”；苏高新能源购售电共签约合同电量 47.60 亿度，实现营收 2,699.07 万元，净利润 968.18 万元，同比增长 110.15%和 307.62%。

非银金融与产业投资板块，高新福瑞实现营收 1.18 亿元，完成项目投放 12.86 亿元；公司旗下投资管理公司增资至 3 亿元，累计出资 3.79 亿元参股东方创业、柯利达、德品医

疗、精控能源，并通过基金参股了一批包括思必驰、若名芯、特瑞药业、馥昶空间、盖亚环境等在内的高新技术与生物医药企业。

二、牢抓创新发展，转型步伐加速迈进

（一）创新地产深耕不辍、稳步提升

产业地产方面，苏州生命健康小镇招商提效与运营提质成果显著。6月，产业园一期正式交付。面对疫情，小镇创新手段推进线上招商引资，全年新增落地项目17个。与工农中建四大银行共同创建金融服务站点，为入驻企业提供200亿元资金授信支持，与苏高新创投集团共建“苏南科创”人才服务工作站点，联合中国电信打造“5G+”智慧园区，打造具有竞争力的营商环境。

住宅地产方面，公司积极打造中高端住宅“云庭系”项目，年内商品房结转面积42.62万平方米，同比减少37.93%；结转收入89.10亿元，同比增加13.29%，主要结转项目为泊云庭、熙境云庭、翡翠四季等。2020年内，公司累计取得土地4宗，新增土地面积22.44万平方米，计容建筑面积32.07万平方米，位于苏州市工业园区、高新区、昆山；2021年1-4月，公司新增土地储备16.01万平方米，计容建筑面积20.38万平方米，位于苏州市工业园区、高新区、常熟。

旅游地产方面，徐州乐园欢乐世界、苏州乐园森林世界分别于4月、5月开园，赋能文旅市场复苏。铜仁牙溪生态农场于6月试营业，带动牙溪村107户居民每户年均增收1.8万元以上，成为苏州、铜仁两地精准扶贫的标杆案例。此外，试水商贸业务，以虹桥品汇苏州唯一指定合作方和苏州区域的品牌使用方身份，将“虹桥品汇苏州港”落地高新区。

（二）节能环保产业提旧育新、强链延链

节能环保板块全环保产业链初成格局。一是稳步推进五座净水厂扩能升级，新区厂迁建和综合改造工程的土建完工进度约68.58%，五座污水厂的临时提标于2020年底前全部完成。二是积极拓展产业招商，与江苏省环保集团签署项目合作协议，共建循环经济产业园。三是管网公司完成建区以来首次全区雨污水管网的排查检测任务，逐步推进排水管理平台搭建。

（三）战略新兴产业技术升级、创新赋能

东菱振动2020年内获授专利25项，旗下环境与可靠性试验服务产业园于7月正式投产运营。苏高新能源SD智慧能源云平台功能不断完善，综合能源服务扎实推进，签订多个重点项目。

（四）非银金融与产业投资布局有成、支撑发展

高新福瑞在疫情初期快速推出“微租赁”产品，为生命健康小镇入驻企业授信 1 亿元；探索融资方式创新，先后获批 ABS、ABN。投资效益贡献显著增加，报告期内，公司收到杭州银行年度分红 4,130.38 万元，江苏银行年度分红 1,858.64 万元，中新集团年度分红 1,483.90 万元，华能热电年度分红 1,069.20 万元，华泰柏瑞基金年度分红 260 万元；公司持有融联基金 29.94% 股权，年内收到融联基金分红 2,099.81 万元，主要来自蠡湖股份的退出收益。

三、 牢抓招商引资， 聚焦产业精准发力

公司是首个成立“产业招商联盟”的区属国企，以生命健康产业、楼宇经济、环保产业、战略新兴产业、股权投资、央企招商作为 6 条产业招商“主战线”，定下项目落地“硬任务”，并按月进行通报、考核和督促。商贸产业上，将“虹桥品汇”品牌和东方国际集团资源导入高新区，打造“虹桥品汇苏州港”；在环保产业上，与省环保集团签署合作协议；生命健康产业上，累计实现 31 个产业项目落地；楼宇招商上，累计引进市商务局等近百家机构入驻天都大厦。此外，公司积极投身长三角一体化战略，设立上海办事处作为上海招商窗口。同时筹备香港窗口公司，拓展外资引入渠道。

四、 牢抓经营管理， 内部管控优化升级

2020 年，公司不断深化“2+4 管理体系”，牢抓产业管理和资金管理两条主线，建立并完善了人才引育、预算考核、内控法务、安全生产四大体系。

（一） 深化经营管理两条主线

一方面，公司以“全面集团化运作”为目标，强化总部管控职能。旗下多个公司新设运营管理部，构建“大运营管控体系”。此外，公司顺利完成 5 家“僵尸企业”出清。另一方面，以资金管理链提升运作效益。2020 年公司获评 AAA 主体信用等级，全年新增注册批单 9 个，新增注册金额 125.50 亿元；发行直融产品 4 个，发行金额 19.50 亿元；取得银行授信 211.56 亿元，实际使用 113.21 亿元；综合融资成本 4.84%，较 2019 年下降 40 个 BP。

（二） 完善内部管理四大体系

一是深化全面预算管理，总体形成定期报告+实地巡检的常态化分级运营管控，强化“一企一策”管控模式。二是稳步推进立体化人才培养机制建设，制定《人才引育管理办法》，深化薪酬并轨，引进硕士及以上学历青年英才 21 人。三是强化内控法务职能，建立信息共享的审计整改协调联动机制和审计整改验收机制，以“三稳”“三保”为切入点，筑牢企业风险防火墙。四是强化隐患排查治理和安全风险预控双机制体系建设，编制多份疫情防控管理制度与安全管理制度。

五、牢抓市值管理，公司市值保持稳定

公司不断提升市值管理效率与水平，支撑公司市值保持较高稳定性。一是筑牢风险防线，贯彻落实新《证券法》要求，实现全年零差错更正公告与零监管问询函。二是细化投关管理，建立对外传递公司内在价值和发展逻辑、对内反馈投资者意见建议的双向传导机制。三是强化媒体合作，利用优质机构平台与主流财经媒体全方位向资本市场传达公司发展动态，提高公司曝光度。

2021 年董事会工作计划

2021 年，董事会将继续牢牢紧扣转型升级和创新驱动两个核心命题，全力推进产业结构再优化、招商工作再攀高、内部管控再精细、市值管理再提升，具体工作如下：

一、强基增效，聚焦主业发展

创新地产板块将继续深化“地产+”复合发展战略。产业地产方面，全力推动小镇载体建设与项目引育，做好产业园二期一站式服务大厅落成和配套商业服务的引入；尽快细化深化生荣产业园规划设计，并实现开园。住宅地产方面，做好地块储备与新竞得地块的开发、建设、销售工作，全面去化存量项目。旅游地产方面，从打造品牌节庆、升级商业经营、创新“旅游+”模式、扩大乡村旅游经济等方面发力，拉升苏州乐园文旅品牌价值；以高新贸易公司为发力点，联动多方资源，精耕深耕“虹桥品汇苏州港”，全力打造商贸板块沪苏同城化的标杆力作。

节能环保板块将深化发挥全产业链集团化优势作用。一是做好五座水质净化厂提标改造工作，加快新区厂迁建和综合改造项目建设，树立苏州市首座地下净水厂环保标杆形象。二是跟紧与省环保集团合作项目，尽快推动合作平台公司设立，力促 EOD 项目早日落地实施。同时，进一步明确环保集团 3-5 年发展战略与未来规划，加大与行业龙头企业、科研院所合作项目储备。三是继续推动管养体制机制改革进程，高标准完成管网养护、检测工作和泵站提升改造工作，逐步扩大业务规模。

战略新兴产业将以国家战略需求为牵引，以自主研发、科技创新为核心抓手，不断增强高新要素聚集。东菱振动方面，深化产学研平台发展建设，加强与大院大所和行业龙头企业的重点项目合作；依托环境与可靠性试验服务产业园，完善测试产业服务链，加速推进新品项目研制进程，深拓产品生产研发与测试试验市场双轮驱动的良好发展格局。新能源业务方面，加强售电业务和能源管理系统的平行推进，深化 SD 智慧能源云平台建设，构建数字经济增长极。

非银金融及产业投资将强化服务主业功能，助力转型升级。高新福瑞方面，通过“联

合租赁”、“转租赁”和“租赁+担保”等创新的业务形式，保证新增项目“风险、收益、规模”三者的高效平衡。产业投资方面，投资公司与基金公司将充分发挥“直投+基金”双轮驱动的投资优势，深掘产业潜力，精选优质标的，增厚投资收益，切实为转型发展积势蓄能。

二、转型提档，突出招大引强

董事会将紧跟高新区“招引大项目、突破大项目”的战略部署，坚持项目为王，坚持效益优先，抓实产业招商工作。一是把握长三角一体化战略机遇，以上海办事处为窗口和发力点，承接上海溢出效应，深挖上海优质资源。同时加快推进香港窗口公司实体化运作，借助自由通商贸易港口的资源优势，积极拓展海内外业务。二是围绕公司主责主业，以“投资+招商”的模式，做精做细产业培育，重点在医疗器械、生物医药、数字经济、智能制造等板块上谋求合作。三是完善招商载体建设，一方面持续优化现有载体营商环境，提升载体配套服务；另一方面以全面革新的思维谋划生荣产业园，全力规划网红产业园。四是压实产业招商小组责任，细化考核指标，优化招商人才团队建设，深化上下配合、齐抓共管的工作机制，扎实推进招商项目落地建设和投产达效。

三、健全体制，提高管理成效

董事会将紧密围绕转型升级需求与经营实际情况，深化完善“2+4 管理体系”。经营管理方面，聚焦产业管理和资金管理两条主线，一方面以未来三年行动计划为抓手，做优做强做大优势产业；另一方面进一步优化公司资金结构，不断降低融资成本；持续完善财务制度建设，加强税务筹划工作，力争优化税务信用评级。内部管理方面，进一步发挥四大体系管理效用。一是继续深化人力资源信息化建设，持续完善人员引育机制，优化公司人才队伍结构；二是全力做好预算和绩效考核的方案编制与跟踪考核，以考核为导向提升条线管理效能；三是不断提升内控管理制度化、体系化水平，夯实内控内审工作闭环，构建知识产权治理体系；四是建立健全安全生产双重预防机制，推进安全生产网格化管理，牢守安全发展底线。

四、重视实效，提升市值管理

董事会将在维护、提升市值水平上拿出更扎实有力的举措。一是全面做好 4R 关系管理，实现信息披露渠道畅通，做优做细投关管理，健全创新投资者高效交流机制。二是聚焦深挖亮点宣传，利用媒体宣传优势带动自媒体平台矩阵拓展引流，充分释放利好消息，提高市场关注度。三是丰富市值管理举措，寻求与更多实力企业“资本+”合作路径。

议案二

苏州高新 2020 年度监事会工作报告

2020 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	5
监事会会议情况	监事会会议议题
九届六次	《关于使用暂时闲置募集资金临时补充流动资金的议案》
九届七次	《苏州高新 2019 年度监事会工作报告》、《苏州高新 2019 年度财务决算及 2020 年度财务预算》、《苏州高新 2019 年度利润分配预案》、《苏州高新 2019 年年度报告全文及摘要》、《苏州高新 2019 年度内部控制评价报告》、《关于公司会计政策变更（新收入准则）的议案》、《关于计提商誉减值准备的议案》、《苏州高新关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于公司非公开发行股票募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金的预案》
九届八次	《关于审议〈苏州高新 2020 年第一季度报告〉的议案》
九届九次	《关于审议〈公司 2020 年半年度报告全文及摘要〉的议案》
九届十次	《关于审议〈苏州高新 2020 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 2020 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、准确地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 2020 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 2020 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 2020 年度财务决算报告

2020 年度，公司实现主营业务收入 100.41 亿元，同比增长 10%，第一次站上百亿大关；实现归属于母公司净利润 30,206 万元，其中扣非净利润 12,639 万元，同比增长 149.9%，超额完成年初董事会下达的经营目标。

2020 年末，公司资产总额 545.90 亿元，负债总额 391.22 亿元，同比分别增长 15.5% 和 22.1%；归属于上市公司股东的净资产为 69.86 亿元，同比增加 2.0%。

年末资产负债率 71.66%，扣除预收账款的负债率为 64.41%，同比上升 2.92 个百分点。

一、资产状况及变动

1、期末公司资产总额 545.9 亿元，较期初增加 73 亿元。资产结构表现为流动资产占比 78.5%、长期资产占比 21.5%。报告期内对外投资增加，长期资产占比同比提升。

单位：万元

项目	2020 年末	2020 年初	变动额	占比	说明
资产总额	5,459,018	4,728,411	730,607	100.00%	
流动资产	4,282,841	3,936,209	346,632	78.5%	占比降 4.7 个百分点
非流动资产	1,176,178	792,202	383,976	21.5%	占比升 4.7 个百分点

2、期末流动资产 428.3 亿元，较期初增加 34.7 亿元。其中存货、其他应收款和货币资金三项资产数额较大，合占流动资产比重 90%以上。主要项目及变动说明：

单位：万元

项目	2020 年末	2020 年初	变动额	占比	说明
流动资产	4,282,841	3,936,209	346,632	100.0%	
货币资金	406,958	339,398	67,560	9.5%	银行存款 27.2 亿，各类保证金 6.9 亿，合作项目存款 6.3 亿
交易性金融资产	61,741	64,440			江苏银行、全佳环保、柯利达，光耀万坤结构性存款
存货	2,553,882	2,546,644	7,238	59.6%	房地产开发项目
应收账款	66,403	50,766			主要为华通八区应收账款、应收污水处理款及东菱应收账款
其他应收款	923,380	780,955	142,425	21.6%	地产合作项目股东借款、往来款、土地款及土拍保证金
持有待售资产	17,393	13,024			一污厂待收储资产、宜必思酒店等
其他流动资产	150,079	69,638			预缴各类税金等

说明：

(一) 期末存货余额 255.4 亿元，占流动资产比重 59.6%，其中 99%以上为房地产开发各项目。

房地产存货中，期末完工项目和在建项目分别占比 19.2%和 80.8%：

(1) 完工项目期末货值 49.6 亿元，对应可结算面积 29.1 万方。其中熙境云庭项目于 2020 年竣工，总货值 43.3 亿元，年内已结转 10.6 亿元，期末货值 32.7 亿元，占完工项目总货值 65.9%，目前销售情况良好。

(2) 在建项目截止报告期末累计投入 208.9 亿元，按期末已投资额排序，依次为滨河四季云庭、海和云庭、山云庭、合肥中央公馆、山樾云庭、悦云庭和东方玖著七个项目，对应可结算面积 130 万方左右。

此外，尚有新竞得的胜浦地块、淀山湖地块和常熟地块，分别支付了部分土地款和土拍保证金，报告期末尚未计入存货。

(二) 报告期内向项目公司投入股东借款增加、与合作方往来款增加，支付土拍保证金等，引起其他应收款期末余额增加。

3、期末长期资产 117.6 亿元，较期初增加 38.4 亿元，主要项目及变动说明：

单位：万元

项目	2020 年末	2020 年初	变动额	占比	说明
长期资产	1,176,178	792,202	383,976	100.0%	
长期股权投资	258,086	74,073	184,013	21.9%	投资杭州银行、东方创业等
固定资产	36,4680	168,150	196,530	31.0%	两地乐园转固
在建工程	77,489	167,800	-90,311		乐园项目、污水迁建项目等
无形资产	114,986	116,354	-1,368		土地使用权、专利权等
投资性房地产	100,317	34,855	72,150		天都大厦、小镇会客厅等出租资产
长期应收款（含一年内到期）	149,279	110,831	38,448	9.8%	融资租赁投放增加
其他权益工具投资	112,219	111,454	765		原成本法核算的长期股权投资，包括参股中新股份、苏高新创投、新区自来水公司和南京金埔园林等

(一) 报告期内，参股投资了杭州银行和东方创业；同时根据实际经营情况的变化，部分转回了上年度计提的存货跌价准备，引起长期股权投资期末余额增加。

(二) 两地乐园建设项目年内逐步转固，引起固定资产和在建工程期末余额的变动；

天都大厦、生命健康小镇和生荣产业园等资产逐步投入出租，引起投资性房地产期末余额的增加。

二、资本结构及变动

1、负债结构及变动

年末负债总额 391.2 亿元，较期初增加 70.7 亿元。负债由三部分构成：其中计息负债 181.0 亿元（未包含权益融资 25 亿元），占负债总额 46.3%；合同负债（预售房款）111.3 亿元，占负债总额 28.5%；其余为往来、结算款和应交税费，占 25.2%。主要项目及变动说明：

单位：万元

项目	2020 年末	2020 年初	变动额	占比	说明
流动负债	2,246,711	1,950,633	296,078	57.4%	占比降 3.5 个百分点
短期借款	5,008	7,014			
一年内到期长期负债	187,864	129,750	58,114		
合同负债	1,113,044	772,368	340,676		预售房款
应付账款	422,705	397,045			待结算工程款
应交税费	104,965	139,753			待入库各项税费
其他应付款	277,245	489,618	-212,373		地产合作项目往来款
其他流动负债	97,880				预收账款对应的增值税
长期负债	1,665,484	1,254,215	411,269	42.5%	占比升 3.4 个百分点
长期借款	1,063,246	600,377	462,869		增加长期借款
应付债券	553,605	611,640			
负债总额	3,912,195	3,204,848	707,347	100.0%	

说明：

（一）为保证开发项目以及对外投资项目的资金需求，报告期融资总额由年初的 134.9 亿元增加至年末的 181.0 亿元（未含权益融资），融资规模净增加 46.1 亿元。

（二）报告期末，合同负债余额 111.3 亿元，比期初增加 44.1%，主要为待结转收入的预售房款。

2、所有者权益结构及变动

年末所有者权益总额 154.7 亿元，权益结构由三部分组成：

（1）归属于上市公司股东的所有者权益为 69.9 亿元，比期初增加 1.36 亿元，占所有者权益总额 45.2%。变动因素主要为当期实现利润提取法定盈余公积、实施上年度利润分配

以及计提永续债利息等。

- (2) 少数股东权益 60.1 亿元，占权益比重 38.8%；
 (3) 其他权益工具（永续债）24.8 亿元，占权益比重 16.0%。

单位：万元

项目	2020 年末	2020 年初	变动额	占比	说明
归属上市公司股东所有者权益	698,616	685,032	13,584	45.2%	
其他权益工具	247,530	247,530		16.0%	永续债
少数股东权益	600,677	591,001		38.8%	
所有者权益合计	1,546,823	1,523,563	23,269	100.0%	

三、本年度经营情况

(一) 主营业务情况

1、2020 年公司实现营业收入 100.41 亿元，同比增长 9.9%；营业成本同比增长 36.4%，由于商品房实施限价销售政策，导致营收的增幅远低于成本；因上年度根据测算计提了多个项目的土增税，本期税金及附加同比减少 80.1%。

2、实现主营业务利润 13.9 亿元，同比减少 27.2%。

3、主营利润率 13.87%，同比下降 7.08 个百分点。

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	增减变动幅度
营业收入	1,004,097	913,775	9.9%
营业成本	844,324	619,693	36.4%
税金及附加	20,478	102,650	-80.1%
主营利润率	13.87%	20.95%	降 7.08 个百分点
主营业务利润	139,295	191,432	-27.2%

分行业情况

地产板块：从销售指标看，本年度房地产销售与上年度相比量、价齐升：全年实现商品房合同销售 48.1 万平方米，合同销售额 139.8 亿元，同比增长 96.3%；销售均价 29,077 元/平方米，同比上涨 25.3%。

项目	2020 年度	2019 年度	同比
商品房销售面积（万平方米）	48.1	30.7	56.7%
商品房销售金额（亿元）	139.8	71.2	96.3%
商品房平均售价（元/平方米）	29,077	23,214	25.3%

从结转指标看，全年商品房（不含动迁房）结算面积 38.9 万方，同比下降 27.6%，下降原因主要是房地产开发的周期性特点。

今年的主力结转盘是“泊云庭”项目和“熙境云庭”项目，占结转总量的 60%以上，结算单价由上年度每平方 1.34 万元提升至每平方 2.25 万元，同比上涨 67.2%。在结算量低于去年的情况下，由于结算单价的提高带来商品房结转金额同比增长 21.2%。

与此同时，商品房开发成本以 52%的增幅远远高于营收的增长，近年来土拍价格持续走高，建安成本不断增加，而限价政策极大抑制了地产板块的营收和利润，直接导致本年度商品房综合结算毛利率仅为 12.9%，同比下降 17.7 个百分点。

项目	2020 年度	2019 年度	同比
商品房结算面积（万平方米）	38.9	53.7	-27.6%
商品房结算金额（亿元）	87.5	72.2	21.2%
商品房结算成本（亿元）	76.15	50.1	52.0%
商品房结算单价（元/平方米）	22,483	13,448	67.2%
商品房结算毛利率（%）	12.9%	30.6%	降 17.7 个百分点

环保板块：2020 年环保板块全年实现营业收入 2.45 亿元，同比增长 3.6%。板块共实现税后利润 4,140 万元，同比大幅增长 119.3%。

其中净水公司全年处理污水量同比增长 8.9%。报告期内，五个污水处理厂实施管理性提标改造后原材料成本显著节约；同时该项目当年争取到了政府给予的专项运营补贴；净水公司整体搬迁的收储资金年初到账，极大节约了财务费用。净水公司全年实现税后利润同比增长 38.5%，超额完成全年预算目标。

此外两个能源公司全年实现营收同比翻一番；实现税后利润创出同比增长 368%的历史佳绩。

战略新兴板块：今年是公司并购东菱振动后全面接手经营管理的第一年。公司围绕年度各项任务目标，对内提升管理，对外开拓市场，积极落实疫情防控措施，全力保障复工复产。由于思想重视、措施得力，生产经营实现了平稳过渡，技术研发取得显著实效，经营指标实现稳步增长：全年共实现营收 3.5 亿元，实现税后利润同比增长 49%，超额完成年度目标。

非银金融板块：融资租赁业务规模稳步提升，2020 年项目投放同比上年度增加 58.9%；风险资产余额比年初增加 22.1%；全年实现营收同比增加 27.3%；实现税后利润同比增加 3.2%，完成年度预算目标。

旅游服务板块：2020 年，新冠疫情爆发使旅游行业遭受重创，低迷的市场环境和疫情常态化防控背景，导致温泉世界被迫长时间闭园、两地新园建成开园后运营艰难。景区入园人数和项目承载量均受到严格控制，客流大幅减少：全年共接待游客 178.3 万人次，实现营收 2.3 亿元，仅完成目标营收的 50%。而新园建成后折旧摊销和人事成本大幅增加，导

致 2020 年经营亏损 2.0 亿元。

（二）主营业务以外的利润影响因素

1、本年度公司期间费用总和 9.8 亿元，同比减少 4.1%。在疫情影响和持续调控的双重压力下，公司在加强管理、降费增效方面所做的努力取得了一定的成效：经营规模稳步提升的同时，三项费用均低于去年。特别是 2020 年公司获评 AAA 最高主体信用等级，成为苏州大市范围内非金融机构上市国企中首个获得 AAA 评级的公司，融资成本显著下降，在融资规模扩大的同时，财务费用同比得到有效控制。

单位：万元

项目	2020 年		2019 年		变动额	变动幅度
	金额	占营收比重	金额	占营收比重		
销售费用	33,546	3.3%	36,453	4.0%	-2,907	-8.0%
管理费用	28,446	2.8%	28,962	3.1%	-516	-1.8%
财务费用	35,650	3.6%	36,366	4.0%	-716	-2.0%
合计	97,642	9.7%	101,781	11.1%	-4,139	-4.1%

2、全年取得投资收益 3.55 亿元，包含权益法投资企业实现利润、参股企业分红、利息收入和理财收益，其中投资的万阳公司转回存货跌价准备 1.5 亿元。

3、发生公允价值变动损失 9,801 万元，因江苏银行报告期内股价下行所致。

4、计提资产减值损失 3.8 亿元，主要是对海和云庭底复和合肥、滁州两个异地项目计提的存货跌价准备。另外根据规定每年须对并购形成的商誉进行减值测试，经测试酌情计提了商誉减值 545 万元。

5、产生营业外净收入 2.1 亿元，公司报告期内权益法参股投资杭州银行，其初始投资成本按照可辨认净资产公允价值调整后体现的收益。

6、公司全年实现利润总额 5.26 亿元，实现归属于母公司净利润 3.02 亿元，其中扣非归母净利润 1.26 亿元，同比增加 149.9%。

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	变动幅度
期间费用	97,642	101,781	-4.1%
投资收益	35,492	-13,367	不适用
公允价值变动收益	-9,801	8,495	-215.4%
资产减值损失	-37,712	-18,237	不适用
资产处置收益	1,141	21,488	-94.7%

营业外净收入	21,167	278	7,514.0%
利润总额	52,559	90,168	-41.7%
净利润	37,493	53,637	-30.1%
归母净利润	30,206	35,334	-14.5%
扣非归母净利润	12,639	5,058	149.9%

四、资金面和现金流

2020 年度公司总体现金流为净流入 7.3 亿元，其中经营活动产生的现金流量净额为 42.1 亿元，投资活动产生的现金流量净额为-37.0 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为 2.2 亿元，年末资金余额 33.7 亿元。资金面相对宽松，现金流非常健康：经营净现金流不仅平衡了经营活动自身的需求，还能全覆盖投资活动的资金需求。

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	变动幅度	变动原因
经营活动净现金流	420,554	-270,525	不适用	销售回笼同比增加，土地款支付同比减少
投资活动净现金流	-369,535	-74,786	不适用	对外投资增加；提供联营企业借款增加
筹资活动净现金流	22,317	418,389	-94.7%	偿还少数股东往来款
汇率影响	-23	28	-17.9%	
合计	73,313	73,106	0.3%	

（一）经营活动现金净流量 42.1 亿元，同比去年增加 69.1 亿元，主要原因是本年度销售回笼同比增加，同时土地款支付同比减少。

（二）投资活动现金净流量-37.0 亿元，同比增加净流出 29.5 亿元，主要原因是长期股权投资大幅增加、为联营企业提供股东经营性借款以及增加融资租赁投放所引起。

（三）筹资活动现金净流量 2.2 亿元，同比去年减少净流入 39.6 亿元，主要原因是支付少数股东往来款同比净增加。

议案四

苏州高新 2020 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 2020 年度审计报告，2020 年度公司实现税后利润 374,931,726.35 元，归属于上市公司股东的净利润 302,056,586.61 元，其中，归属于上市公司普通股股东的净利润为 147,056,586.61 元。

公司 2020 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税）。截至 2020 年 12 月 31 日，公司总股本 1,151,292,907 股，以此计算合计拟派发现金红利 46,051,716.28 元。公司 2020 年度现金分红占公司 2020 年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的 31.32%。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。

现就该事项提请股东大会审议，请各位股东及股东代表提出意见和建议。

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 2020 年度审计机构，经公司董事会审计委员会、董事会审议通过，提名立信会计师事务所（特殊普通合伙）负责本公司 2021 年度审计工作。

现就该事项提请股东大会审议，请各位股东及股东代表提出意见和建议。

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：

经公司董事会审计委员会、董事会审议通过，提名立信会计师事务所（特殊普通合伙）负责出具本公司 2021 年度内部控制审计报告。

现就该项事项提请股东大会审议，请各位股东及股东代表提出意见和建议。

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：

2021 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地产项目的建设及去化，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现有污水厂的提标改造，同时做好环保板块产业招商，加强环保产业链；扩大投资板块业务规模，优化利润结构，储备优质项目资源，更好发挥转型抓手的功能。

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 430 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 2020 年年度股东大会审议通过之日起至 2021 年年度股东大会召开之日止。

现就该事项提请股东大会审议，请各位股东及股东代表提出意见和建议。

议案八

关于 2021 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，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，充分发挥公司 AAA 主体评级的优势，提请授权公司为全资及控股子公司新增 140 亿元的融资担保额度，融资方式包括但不限于银行贷款等，并授权公司经营层办理融资担保相关事宜；其中，为全资子公司新增融资担保额度合计 11 亿元，为控股子公司新增融资担保额度合计 129 亿元；公司为全资子公司提供的担保额度可以在全资子公司之间调剂使用，为控股子公司提供的担保额度可以在控股子公司之间调剂使用。本次授权期限为自 2020 年年度股东大会审议通过之日起至 2021 年年度股东大会召开之日止。

截至 2020 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，本事项需提请股东大会进行审议。

现就该事项提请股东大会审议，请各位股东及股东代表提出意见和建议。

附表：各子公司担保明细（单位：万元）

公司类别	公司名称	2021 年预计 新增担保金额	2020 年末 担保余额
控股子公司	苏州高新地产集团有限公司	430,000	45,000
	苏州高新旅游产业集团有限公司	400,000	392,262
	苏州高新水质净化有限公司	200,000	162,000
	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	150,000	6,410
	苏州东菱振动试验仪器有限公司	100,000	31,000
	苏州苏高新能源服务有限公司	10,000	0
全资子公司	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	100,000	0
	苏州创智融新能源科技有限公司	10,000	0
合计		1,400,000	636,672

议案九

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，提请授权公司 2021 年在银行间交易商协会、交易所、北京金融资产交易所、保险协会等机构发行包括短期融资券、超短期融资券、PPN、中期票据、并购票据、资产支持票据、永续中期票据、公司债、绿色债、债权融资计划、保险债权投资计划、海外债等在内的债务融资工具，总规模不超过 100 亿元，根据市场行情择优发行。通过债务融资工具募集的资金将用于补充流动资金、置换原有借款以及项目建设等用途。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、中期票据、并购票据、资产支持票据、永续中期票据、公司债、绿色债、债权融资计划、保险债权投资计划、海外债等；

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。

现就该事项提请股东大会审议，请各位股东及股东代表提出意见和建议。

议案十

关于使用闲置自有资金购买保本型理财产品的议案

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。上述额度内资金可以滚动使用。

2、授权期限

授权期限为自2020年年度股东大会审议通过之日起至2021年年度股东大会召开之日止。

3、资金来源

针对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。

现就该事项提请股东大会审议，请各位股东及股东代表提出意见和建议。

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，则为公司参与竞拍时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 2020 年年度股东大会审议通过之日起至 2021 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。

现就该事项提请股东大会审议，请各位股东及股东代表提出意见和建议。

议案十二

关于调整独立董事津贴的议案

各位股东及股东代表：

公司自聘用独立董事并建立独立董事工作制度以来，独立董事在公司治理结构完善及经营管理决策等方面，发挥了重要的作用，为公司发展作出了很大的贡献。

公司独立董事津贴自 2017 年调至每人每年 8 万元以来，一直未作调整。据统计，2019 年房地产上市公司独立董事津贴平均值为每人每年 12.06 万元，中位数为 10 万元；其中省内同行业上市公司南京高科为 12 万元。公司提请股东大会将独立董事的津贴从每人每年 8 万元提高到 10 万元（税前）。

现就该事项提请股东大会审议，请各位股东及股东代表提出意见和建议。

议案十三

关于变更独立董事的议案

各位股东及股东代表：

公司独立董事蔡志勇先生因工作变动原因，根据《证券公司董事、监事和高级管理人员任职资格监管办法》相关规定，自愿辞去公司独立董事职务，同时辞去董事会审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会相关职务。

董事会对蔡志勇先生在担任独立董事期间为公司所做的贡献表示衷心的感谢。

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司独立董事备案及培训工作指引》等有关规定，经董事会提名，史丽萍女士为公司第九届董事会独立董事候选人（简历附后）。

现就该事项提请股东大会审议，请各位股东及股东代表提出意见和建议。

附：独立董事候选人简历

史丽萍，女，中国国籍，1960年10月出生，汉族，无党派人士，哈尔滨工程大学管理科学与工程博士，黑龙江省政府科技经济顾问委员会商贸流通专家组成员、黑龙江省管理学学会常务理事、哈尔滨市南岗区政协常委（11届、12届、13届）。曾任哈尔滨工程大学经济管理学院工商管理专业教授、博导，黑龙江省危机科学与技术研究会理事会副会长。兼任江苏恒顺醋业股份有限公司独立董事。

史丽萍女士与公司控股股东、实际控制人及其他董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系，未持有公司股份，不存在《公司法》第一百四十六条中不得担任公司董事的情形，不存在被中国证监会确定为市场禁入者且尚在禁入期的情形，也不存在被证券交易所公开认定不适合担任上市公司董事，未受过中国证监会、证券交易所及其他有关部门处罚和惩戒，不属于最高人民法院公布的失信被执行人，符合《公司法》等相关法律、法规和规定要求的任职条件。