

证券代码：600736

股票简称：苏州高新

公告编号：2018-004

苏州新区高新技术产业股份有限公司

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公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 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拟分别以 24,759.0772 万元和 12,656.196 万元的价格收储苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“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”）持有的面积为 51,273.80 平方米和 33,337.10 平方米的两处地块。

- 本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易尚需提交公司 2018 年第一次临时股东大会审议。

一、交易概述

根据苏州市高新区城市规划调整及“退二进三”政策指引的部署要求，为加快区域产业转型升级，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拟继续收储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”）持有的位于苏州高新区长江路 397 号宗地上面积为 51,273.80 平方米和 33,337.10 平方米的两处地块。经苏州高新区（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、苏州乐园三方协商，本次收储的两处地块分别拟以 24,759.0772 万元和 12,656.196 万元为收购价格（包含土地收购补偿、建筑物补偿、机器设备、设施补偿等费用），具体收储安排以《国有土地使用权

收购补偿协议书》为准。

公司于 2018 年 1 月 5 日以通讯方式召开了第八届董事会第五十五次会议，会议以 8 票同意，0 票弃权，0 票反对，审议通过了《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预案》，拟授权公司经营层按照《国有土地使用权收购补偿协议书》约定办理本次土地收储相关事宜。

因本次交易预计产生的归属于上市公司股东的净利润超过公司最近一期经审计净利润的 50%，根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易尚需获得公司 2018 年第一次临时股东大会的批准。

本次土地收储事项不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

二、交易对方概况

交易对方为苏州高新区（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。

三、交易标的基本情况

交易标的为公司控股子公司苏州乐园持有的位于苏州高新区长江路 397 号宗地上的面积分别为 51,273.80 平方米（合 76.9107 亩）和 33,337.10 平方米（合 50.0056 亩）的国有土地使用权及其附着物。上述地块是苏州高新区长江路 397 号宗地（苏新国用（2015）第 1206799 号）上的两部分地块，该宗地已收储 436,402.90 平方米（合 654.60 亩）。

土地 使用单位	土地位置	宗地四至	土地使用证 编号	土地 用途	使用权面积 (m ²)	本次收储面积 (m ²)
苏州乐园发展 有限公司	苏州高新 区长江路 397 号	东至长江路，南至空地，西至苏州高新区城市建设投资发展有限公司，北至金山东路	苏新国用 (2015) 第 1206799 号	文体 娱乐	577,622.70	51,273.80（合 76.9107 亩）； 33,337.1（合 50.0056 亩）

四、交易标的评估情况

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评估价	《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)。	《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。

五、土地收储对公司的影响

1、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), 实现了公司股东利益最大化。

2、截止目前, 苏州乐园累计收储面积为 889 亩(包括 2014 年已收储的苏新

国用（2009）第 001344 号和苏新国用（1998）字第 1804 号宗地，及逐步收储的苏新国用（2015）第 1206799 号宗地上部分地块，具体内容详见已披露的收储公告。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。苏新国用（2015）第 1206799 号宗地待收储面积约 85 亩，主要为该宗地上苏州乐园欢乐世界正大门外部区域。公司将积极配合政府做好苏州乐园后续收储事宜，并及时履行信息披露义务。

六、备查文件

- （一）公司第八届董事会第五十五次会议决议；
- （二）《国有土地使用权收购补偿协议书》（编号：2017005）；
- （三）《国有土地使用权收购补偿协议书》（编号：2018001）；
- （四）《土地估价报告》（（苏州）政通（2017）（估）字第 021 号）；
- （五）《土地估价报告》（（苏州）政通（2017）（估）字第 022 号）；
- （六）《房产估价报告》（苏州天地（2017）估字第 15009 号）；
- （七）《房产估价报告》（苏州天地（2017）估字第 15014 号）；
- （八）《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）；
- （九）《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）。

特此公告。

苏州新区高新技术产业股份有限公司

董事会

2018 年 1 月 6 日