

江苏悦达投资股份有限公司

关于全资子公司土地收储的公告

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:

● 交易简要内容:本公司全资子公司大丰悦港实业有限公司(以下简称“大丰悦港公司”)拟与盐城市自然资源和规划局、盐城市土地储备中心签署《收回土地使用权协议书》。

● 本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,亦不构成关联交易,不需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

2021年2月4日,公司第十届董事会第三十六次会议审议通过了《关于拟公开挂牌转让全资子公司100%股权和债权的议案》,公开在盐城市产权交易所挂牌转让大丰悦港公司100%股权和债权,挂牌未征集到意向受让方(详见公司公告2021-011、2021-035)。近日,在平等自愿的基础上,经充分协商,盐城市自然资源和规划局、盐城市土地储备中心拟与大丰悦港公司达成收回大丰悦港公司拥有的六宗土地使用权的协议。

公司第十届董事会第四十六次会议审议通过了《关于全资子公司土地收储的议案》,同意大丰悦港公司与盐城市自然资源和规划局、盐城市土地储备中心签署《收回土地使用权协议书》,并全权委托公司经营层负责土地收储的相关事宜。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易不构成关联交易，不需提交公司股东大会审议。

二、交易对方情况

盐城市自然资源和规划局，地址：盐城市毓龙东路 59 号，主要职责：履行全民所有土地、矿产、森林、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责和国土空间用途管制职责。负责自然资源统一确权登记、有偿使用、合理开发利用工作。负责建立空间规划体系并监督实施。组织编制市域城镇体系规划、城市总体规划、村庄布局规划、详细规划、相关专项规划及重要地段的城市设计等。

盐城市土地储备中心，地址：盐城市平安路 1 号，主要职责：为城市建设资金的集聚而收购土地，负责对改制、破产等企业土地使用权的收购、储备、变现。负责“农转非”剩余土地的储备、流转。负责投资经营国家股分红所得部分以及土地租金的收取和再投入，根据政府要求，对土地的市场投放量进行调控。

三、交易标的基本情况

（一）标的基本情况

大丰悦港公司主要资产为 6 宗土地，土地用途为商住用地，总面积 333,361 平米。所属土地位于江苏省盐城市大丰区大丰港海港新城，不完全连成片，距离主城区较远，周边配套设施尚不完善，无成熟商业及居民区。

（二）土地评估情况

1、评估结论。以 2020 年 8 月 31 日为评估基准日，江苏华信资产评估有限公司（具有从事证券业务资格）进行了评估，并出具苏华评报字[2020]第 388 号评估报告，评估结论：大丰悦港公司六宗土地

在评估基准日的市场价值为 22,050.07 万元，较其账面价值 21,134.35 万元增值 915.72 万元。土地使用权评估明细表如下：

土地使用权评估明细表

金额单位：人民币万元

序号	土地权证编号	土地用途	面积 (m ²)	终止日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
1	大土国用(2013)第 9248 号	商住	66,894	2053-11-7	4,219.29	4,338.42	915.72	4.33
2	大土国用(2013)第 9249 号	商住	56,369	2053-11-7	3,555.43	3,655.82		
3	大土国用(2013)第 9250 号	商住	65,416	2053-11-7	4,126.06	4,242.57		
4	大土国用(2013)第 9251 号	商住	50,055	2053-11-7	3,157.18	3,246.33		
5	大土国用(2014)第 579 号	商住	47,447	2084/1/22 住宅 2054/1/22 商业	3,046.77	3,292.73		
6	大土国用(2014)第 575 号	商住	47,180	2084/1/22 住宅 2054/1/22 商业	3,029.62	3,274.20		
合计			333,361		21,134.35	22,050.07	915.72	4.33

2、评估方法。本次评估采用资产基础法，首先分析基准地价估价期日与本次估价期日之间地价变化情况，进行期日修正；然后分析待估宗地因素条件与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，进行区域因素和个别因素修正；最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异，对测算的地价进行土地开发水平修正和年期修正得到待估宗地地价。即：

地价=[基准地价×期日修正系数×(1+综合修正系数)±土地开发程度修正]×年期修正系数

四、交易价格

2020 年 9 月 22 日，江苏华信资产评估有限公司出具的《江苏悦达投资股份有限公司拟转让大丰悦港实业有限公司 100%股权涉及的

股东全部权益价值资产评估报告》中，大丰悦港公司持有的 500 亩土地评估值 2.205 亿元。参照该评估报告，确定此次补偿总价为：2.205 亿元。

五、交易目的及影响

大丰悦港公司主要资产为土地，处于闲置状态，本次土地收储有利于公司进一步盘活资产、提高资产使用效率，为公司健康稳定发展提供资金保障。经公司初步测算，本次土地收储当年度可以产生 1,450 万元收益，具体金额以公司年审会计师事务所审计确认后的结果为准。

特此公告。

江苏悦达投资股份有限公司

2021 年 8 月 20 日

备查文件

- (一) 公司第十届董事会第四十六次会议决议；
- (二) 资产评估报告。