

江苏悦达投资股份有限公司关于拟公开挂牌 转让全资子公司 100%股权和债权的公告

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: 本公司拟通过盐城市产权交易所公开挂牌方式转让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”)100%股权和本公司应收大丰悦港公司债权 20,780.13 万元。
- 本次交易以公开挂牌转让方式进行,存在交易不成功的风险,且最终交易对方、交易价格等存在不确定性,尚无法判断是否构成关联交易,公司将按照相关规定履行程序并及时披露。

一、 交易概述

为进一步盘活资产、收回长期占用的资金,有效提高资产使用效率,本公司拟通过盐城市产权交易所公开挂牌方式转让大丰悦港公司 100%股权和本公司应收大丰悦港公司债权 20,780.13 万元。

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》,同意以公开挂牌方式转让大丰悦港公司 100%股权和本公司应收大丰悦港公司债权 20,780.13 万元,并全权委托公司经营层负责本次公开挂牌转让的相关事宜。

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。本次交易以公开挂牌转让方式进行,存在交易不成功的风

险，且最终交易对方、交易价格等存在不确定性，尚无法判断是否构成关联交易，公司将按照相关规定履行程序并及时披露。

二、 交易对方的基本情况

本次交易将以公开挂牌转让方式进行，交易对方尚不确定，公司将根据该交易的进展情况及时履行信息披露义务。

三、 交易标的基本情况

（一）标的基本情况

大丰悦港公司为本公司全资子公司，法定代表人：周亚来；注册资本：14,000 万元；成立日期：2005 年 11 月 23 日；住所地：盐城市大丰区盐场内；经营范围：房地产开发经营、货物仓储等。2020 年 8 月 30 日，本公司决定对大丰悦港公司以债转股形式增资 9,000 万元，增资后注册资本为 14,000 万元。

本公司未为大丰悦港公司提供担保，未委托该公司理财，截止 2020 年 12 月 31 日，大丰悦港公司欠本公司往来款余额为 20,780.13 万元。

大丰悦港公司主要资产为 6 宗土地，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，长期处于闲置状态。

（二）审计情况

经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）（具有从事证券业务资格）审计并出具苏亚专审[2020]284 号审计报告，截至 2020 年 8 月 31 日，大丰悦港公司总资产 21,167.60 万元，所有者权益 375.23 万元。2019 年营业收入 0 元，净利润-705.60 万元，2020 年 1-8 月，营业收入 0 元，净利润-509.51 万元。

（三）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：大丰悦港公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值为 1,290.95 万元，较其账面净资产 375.23 万元增值 915.72 万元，增值率 244.04%。资产评估结果汇总表及土地使用权评估明细表如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目 | | 账面值 | 评估值 | 增减值 | 增值率% |
|---------|---|-----------|-----------|--------|-----------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 33.25 | 33.25 | | |
| 非流动资产 | 2 | 21,134.35 | 22,050.07 | 915.72 | 4.33 |
| 其中：无形资产 | 3 | 21,134.35 | 22,050.07 | 915.72 | 4.33 |
| 其他非流动资产 | 4 | | | | |
| 资产总计 | 5 | 21,167.60 | 22,083.32 | 915.72 | 4.33 |
| 流动负债 | 6 | 20,792.37 | 20,792.37 | | |
| 非流动负债 | 7 | | | | |
| 负债合计 | 8 | 20,792.37 | 20,792.37 | | |
| 净资产 | 9 | 375.23 | 1,290.95 | 915.72 | 244.04 |

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)本次交易的资产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、 转让底价的确定

转让底价根据资产评估结果确定，即经评估确认的大丰悦港公司净资产评估价值 1,290.95 万元和本公司应收大丰悦港公司债权 20,780.13 万元作为公开挂牌转让底价。

五、 交易协议的主要内容

因本次转让采取公开挂牌转让方式，交易对方、交易价格、支付方式、交付时间等内容尚不确定，公司将根据该交易的进展情况及时履行信息披露义务。

六、 交易的目的及对上市公司的影响

本次交易的主要目的：大丰悦港公司主要资产为土地，处于闲置状态，本公司未有从事土地开发的经验，为进一步盘活资产、收回长

期占用的资金，有效提高资产使用效率，为公司健康稳定发展提供资金保障，本公司拟以公开挂牌方式转让大丰悦港公司 100%股权和本公司应收大丰悦港公司债权 20,780.13 万元。

七、 风险提示

本次交易为公开挂牌转让，因此最终的交易对方、交易价格尚无法确定，能否交易成功以及对公司业绩的影响存在不确定性。公司将根据交易事项的进展情况，及时履行信息披露义务。

特此公告。

江苏悦达投资股份有限公司

2021年2月4日