

证券代码：000816

证券简称：*ST 慧业

公告编号：2018-055

江苏农华智慧农业科技股份有限公司 关于政府收回部分土地使用权的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、概述

1、2018年12月17日，盐城市国土资源局（以下简称“市国土局”）、江苏农华智慧农业科技股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）、盐城市土地储备中心（以下简称“市土储中心”）、江苏江动盐城齿轮有限公司（公司控股子公司、以下简称“齿轮公司”）签订《收回国有土地使用权协议书》（以下简称“本次协议”）。

2、协议约定，根据相关法律、法规及规定和2018年12月16日盐城市政府专题会办意见及公司申请，为支持民营实体经济发展，市国土局、市土储中心同意以协议方式依法收回公司及齿轮公司共六宗国有土地使用权，总面积254,130.05平方米，合381.2亩，补偿总费用为55,322.5867万元；同时原市国土局、公司、市土储中心三方于2014年10月22日签订的关于环城西路213号地块《收回土地使用权协议书》终止履行。

3、本事项不构成关联交易，且已经公司第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第二十二次会议审议通过，独立董事发表了同意的独立意见。本事项需提交公司股东大会审议。

二、本次协议各方

1、盐城市国土资源局，市国土局是主管全市土地、矿产等自然资源的规划、管理、保护与合理利用以及测绘行政管理的工作部门。

2、盐城市土地储备中心，市土储中心为市国土局下属事业单位。

3、公司与市国土局、市土储中心在产权、业务、资产、人员方面均无关联关系。

4、江苏江动盐城齿轮有限公司，注册地为盐城市盐兴路18号，注册资本4011.619万元，统一社会信用代码：91320900140244429P，主营业务为发动机齿轮制造及销售，本公司持有齿轮公司86.016%股权。

三、收回土地的基本情况

1、本次协议收回地块为 6 宗国有土地使用权，具体情况如下：

日期：2018 年 11 月 30 日

序号	地块位置	土地证号	土地用途	土地面积 (平方米)	房屋面积 (平方米)	土地及房 屋建筑物 账面原值 (万元)	土地及房屋 建筑物账面 净值(万元)
1	盐城市亭湖区环 城西路 213 号	盐国用(2003)字 第 002000029 号	工业	82,189	68,134.65	已销账	已销账
2	盐城市城南新区 兴业路	盐开国用(2002)字 第 149 号	工业	33,341.55	14,217.22	3,361.27	1,257.84
3	盐城市城南新区 兴业路 39 号	盐开国用(2005)字 第 0746 号	工业	42,423	21,292.63	3,748.80	1,846.70
4	盐城市亭湖区原 通榆北路 26 号	盐国用(2001)字 第 019000007 号	工业	30,590.30	24,498.39	2,659.88	1,548.88
5	盐城市亭湖区原 通榆南路 137 号	盐开国用(2001)字 第 152 号	工业	35,298.20	32,169.88	1,661.63	996.46
6	盐城市盐都区张 庄街道东徐村二 组	盐张国用(1999)字 第 005 号	工业	30,288	13,943.67	3,263.04	1,425.20
合计				254,130.05	174,256.44	14,694.62	7,075.08

2、2014 年 10 月 22 日，公司与市国土局、市土储中心签订《收回土地使用权协议书》(以下简称“原协议”)，由后者依法收回公司位于盐城市环城西路 213 号的国有土地使用权，补偿总价 15,635.8467 万元，具体请见公司于 2014 年 10 月 23 日披露的《关于签订<收回土地使用权协议书>的公告》。公司已据此进行了相应的会计处理，并根据补偿金额和搬迁成本等在当期确认了相关收益，截至本次协议签订日，因该地块尚未挂牌出让补偿款公司尚未收到。

3、公司、齿轮公司对上述地块及地上相关资产拥有合法使用权或所有权，无权属纠纷，除盐城市城南新区兴业路 39 号地块和盐城市盐都区张庄街道东徐村二组地块因公司融资需要已设定抵押担保外，不存在其他抵押、司法查封、冻结情形。

四、土地收回补偿费用

1、本次协议约定的土地收回补偿费用总计 55,322.5867 万元，其中：土地使用权补偿总价 44,928.1067 万元、职工安置补助费用 10,394.48 万元。

2、土地使用权补偿

协议方一致同意委托盐城市金地土地房地产估价有限公司参照国有土地上

房屋征收政策对被收回宗地进行评估。

根据盐城市金地土地房地产估价有限公司出具的《江苏江淮动力股份有限公司厂区搬迁补偿评估报告》（盐金地房估字[2018]第 J-10 号、第 J-11 号、第 J-12 号、第 J-13 号、第 J-14 号）（公司原名：江苏江淮动力股份有限公司）、《江苏江动盐城齿轮有限公司厂区搬迁补偿评估报告》（盐金地房估字[2018]第 J-15 号），以 2018 年 12 月 16 日为评估时点，本次收回的六宗地的征收补偿价格为 44,928.1068 万元，补偿价格包括土地价格、房屋价格、装饰装修补偿价格、附属设施补偿价格、搬迁补助、停产停业损失及其他相关费用。六宗土地补偿价格具体如下：

序号	地 块	补偿总价（万元）
1	盐城市亭湖区环城西路 213 号	19,520.0818
2	盐城市城南新区兴业路	3,794.1992
3	盐城市城南新区兴业路 39 号	5,626.1056
4	盐城市亭湖区原通榆北路 26 号	5,523.5782
5	盐城市亭湖区原通榆南路 137 号	6,644.4795
6	盐城市盐都区张庄街道东徐村二组	3,819.6625
合计		44,928.1068

根据评估结果，各方一致确认本次协议收回的土地使用权补偿总价为 44,928.1067 万元。

3、职工安置补助费用

对因上述土地收回产生的一次性职工安置补助费用，各方一致同意按照《关于市区国有土地上企业房屋征收补偿和其他有关问题处理的意见》中关于职工安置补助的相关规定予以结算。根据盐城市人社部门审核意见，职工安置补助总费用为 10,394.48 万元。

五、本次协议的主要内容

1、协议各方

盐城市国土资源局	甲方
江苏农华智慧农业科技股份有限公司 以下简称	乙方
盐城市土地储备中心	丙方
江苏江动盐城齿轮有限公司	丁方

2、收回土地的基本情况

本次收回的土地共 6 宗，证载用途均为工业用地，总面积 254130.05 平方米，合 381.2 亩。地块一至地块五土地使用权人为乙方，地块六土地使用权人为丁方。地块四址详见宗地图。

3、土地收回补偿费用

3.1 土地收回补偿

各方一致同意：由乙方、丙方共同委托盐城金地土地房地产估价有限公司参照国有土地上房屋征收政策对被收回宗地进行评估。根据评估结果，各方一致确认本协议收回的土地使用权补偿总价为：人民币肆亿肆仟玖佰贰拾捌万壹仟零陆拾柒元整（¥44928.1067 万元）。

3.2 职工安置补助费用

对因上述土地收回产生的一次性职工安置补助费用，各方一致同意按照《关于市区国有土地上企业房屋征收补偿和其他有关问题处理的意见》中关于职工安置补助的相关规定予以结算，用于向被解除或终止劳动合同的职工支付经济补偿。根据市人社部门审核意见，职工安置补助总费用为 10394.48 万元。

乙方、丁方一致确认：上述补偿款项包含本协议约定六宗土地收回的全部补偿，在上述补偿款项外，乙方、丁方不得再行提出其他任何补偿请求。

4、交地及付款方式

4.1 交地方式。地块一在本协议签订之日起 10 日内，乙方以净地方式移交给丙方；地块二至地块六在本协议签订之日起一年内完成搬迁，保留地上建（构）筑物（列入评估范围的），由乙方、丁方以现状方式移交给丙方。各地块在移交前，乙方、丁方均须解除地块所涉抵押、查封、债务、租赁等关系，并办结不动产权属证书注销登记手续，由此发生的所有费用均由乙方、丁方自行承担。

4.2 付款方式。在被收回的六宗土地挂牌出让成交后 90 日内将土地补偿款和职工安置补助一次性统一支付给乙方，每出让成交一宗结算该宗地对应土地补偿价款和职工安置补助，其中地块六由乙方与丁方结算。如交地后两年内不能挂牌出让的地块，在此之后的两年内分期付款，结清对应地块的土地补偿款和职工安置补助。

5、其他约定事项

5.1 本协议签订后，各方认可盐城市人民政府 2013 年第 9 号专题会议纪要明确的关于江淮动力现有土地开发问题及相关事项已全部履行或执行到位，乙、丁

方不得再行向盐城市政府及相关部门主张任何权利。

5.2 各方一致确认：甲、乙、丙三方于 2014 年 10 月 22 日签订的关于环城西路 213 号地块《收回土地使用权协议书》自行终止，各方自愿免除对方违约责任。

6、争议的处理

本协议履行过程中如产生争议，应友好协商解决，协商不成，各方一致同意将争议提交盐城仲裁委员会裁决。

7、协议的生效

本协议一式捌份，各方各执两份，经各方代表签字、盖章后生效。

六、涉及的相关事项

1、盐城市人民政府 2013 年第 9 号专题会议纪要(以下简称“专题会议纪要”)明确了盐城市政府关于本公司在实施退城进区时给予的鼓励政策，其中对公司“退城进区”后原有地块开发问题给予下列政策扶持：“公司在盐城市市区内的地块，对近期可开发的地块由盐城市土地储备中心编制计划进行收储，原则上土地收益的增值部分扣除刚性提留外，全部用于支持公司发展农业装备产业；对不具备开发条件的地块，由公司自行处理，通过出租、转让等方式进行盘活利用。”

2、为进一步落实专题会议纪要精神，体现支持民营实体经济发展，同时鉴于原协议尚未履行完毕，且相关地块的开发条件已具备，公司与市国土局、市土储中心重新签订本次协议，增加了收回土地使用权的地块，调整了补偿金额和付款方式等条款，本次协议补偿金额包含了原协议约定的补偿价款。

3、公司将根据协议约定负责解除被收回土地及地上房产租赁、抵押关系。由于齿轮公司资产和业务体量小，该地块被征收后目前开展的业务将进行整合或采取外购的方式。

七、对公司的影响和风险提示

1、由于公司已完成“退城进区”的全部工作，因此本次收回土地使用权不会影响公司现有经营活动的正常开展。除齿轮公司地块外，其它五宗土地都是公司实施“退城进区”搬迁后空置出的地块。由政府收储公司的上述地块，既符合专题会议纪要精神，也有利于提高公司资产使用效率，改善公司财务状况。

2、根据公司财务部门初步测算，本次收回土地使用权预计将增加公司本期税前收益约3亿元，该协议对本公司本期收益的影响情况需最终以会计师事务所审计确认的数据为准。

八、独立董事意见

将公司“退城进区”后退出的六宗地块由政府进行收储，既有利于盘活公司资产，亦有利于改善公司财务状况；补偿价格以评估值为基础，同时考虑了职工安置补助，符合公司及全体股东利益的情形。董事会对该议案的审议程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，审议结果合法有效。

综上所述，我们同意《关于政府收回部分土地使用权的议案》，并同意将该议案提交股东大会审议。

九、监事会意见

同意市国土局、公司、市土储中心、齿轮公司于2018年12月17日签订的《收回土地使用权协议书》，并同意将该协议提交公司股东大会审议。监事会认为本次由政府收回公司“退城进区”后的退出地块，有利于公司提高资产使用率和改善财务状况，未损害公司及全体股东的利益。

十、报备文件

- 1、公司第七届董事会第二十七次会议决议；
- 2、公司第七届监事会第二十二次会议决议；
- 3、独立董事意见；
- 4、《收回土地使用权协议书》；
- 5、《江苏江淮动力股份有限公司厂区搬迁补偿评估报告》；
- 6、《江苏江动盐城齿轮有限公司厂区搬迁补偿评估报告》。

江苏农华智慧农业科技股份有限公司董事会
二〇一八年十二月十八日