

棕榈生态城镇发展股份有限公司

关于政府有偿收回参股公司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内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

棕榈生态城镇发展股份有限公司（以下简称“公司”）下属参股公司梅州时光文化旅游开发有限公司（以下简称“梅州时光”）于2021年7月与梅州市土地储备中心签署《收回国有土地使用权协议》。为了加快推进梅州市江南新城城市扩容提质，梅州市人民政府对梅州市江南新城规划进行了部分调整，梅州市土地储备中心根据相关规定将梅州时光持有的位于梅江区三角镇的两宗土地使用权（总面积51,219平方米）有偿收回，经交易双方协商一致，补偿款为20,180万元。具体情况如下：

二、交易各方基本情况

（一）梅州时光

1、基本工商信息

公司名称：梅州时光文化旅游开发有限公司

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2016年5月23日

注册地址：梅州市梅江区丽都中路10-2号

法定代表人：曾奇

注册资本：人民币壹亿柒仟陆佰壹拾万元

经营范围：旅游景区项目投资、开发；城镇化建设投资；城镇及城市基础设施的配套建设、产业策划运营；医疗、保健、养老产业投资；房地产开发经营、房地产租赁；农业地产开发、经营；资产管理；会议与展览服务；物业管理；企业管理咨询；文化艺术业；休闲健身、娱乐服务；养老服务；城市规划服务。（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2、股权结构

序号	股东名称	占股比例
1	广东云福投资有限公司	45.43%
2	棕榈生态城镇发展股份有限公司	44.57%
3	长应投资有限公司	10%
	合计	100%

梅州时光是公司联营、合营企业，公司持有梅州时光 44.57%股权；广东云福投资有限公司是公司持股 49%的参股公司，其持有梅州时光 45.43%股权；长应投资有限公司是自然人独资企业，其持有梅州时光 10%股权，该公司与公司不存在关联关系。经向梅州时光公司了解，广东云福投资有限公司将梅州时光公司确认为联营、合营企业，故梅州时光公司无实际控制人。

(二) 梅州市土地储备中心

梅州市土地储备中心是梅州市自然资源局下属单位，主要负责组织实施梅江区、市辖工业园区、梅西水库管理区范围内的土地储备工作；编制、执行年度土地储备计划；筹措土地储备资金，负责土地储备资金的管理和运作；承办国有土地使用权收回、收购、优先购买、土地置换；承担土地储备项目土地取得成本的资料审核工作；管理和运营政府储备土地等。

三、交易标的基本情况

序号	地块位置	土地证号	土地用途	面积(平方米)	账面原值(元)	已计提的折旧	账面净值(元)	评估值(元)
1	梅江区三角镇中环路以北	粤(2017)梅州市不动产权第0003125号	商服用地	30,573	68,791,473.13	0.00	68,791,473.13	115,382,500.00
2	梅江区三角镇龙上村	粤(2017)梅州市不动产权第0018355号	商服用地	20,646	66,583,350.00	0.00	66,583,350.00	86,548,000.00
合计					135,374,823.13	0	135,374,823.13	201,930,500.00

两宗土地收回前均已抵押给中国农业银行梅州城区支行，土地回收前已征得中国农业银行梅州城区支行回函同意，并配合梅州市土地储备中心与梅州时光办理解除抵押登记手续。两宗土地不存在资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，也不存在查封、冻结等司法措施等。

四、交易标的定价依据

2020年7月，梅州市土地储备中心委托梅州卓越土地房地产资产评估与规划设计有限公司对两宗土地收回价格进行了评估，根据梅卓越地估字【2020】第071301号报告，估价基准日为2020年7月6日，评估总地价为20,193.05万元。在此基础上，梅州市土地储备中心与梅州时光经过沟通协商，最终确定补偿款为20,180万元。

五、协议的主要内容

甲方：梅州市土地储备中心

乙方：梅州时光文化旅游开发有限公司

1、根据梅州市自然资源局《关于同意收回梅州时光文化旅游开发有限公司国有土地使用权的批复》（梅市自然资（建）字〔2021〕61号），双方同意甲方以货币补偿方式收回乙方位于梅江区三角镇二宗共计51219平方米的国有土地使用权（下称“收回地块”）。

2、经双方协商一致，同意收回地块的收回补偿款确定为20,180万元，其中：收回地块一补偿款为11,530万元，收回地块二补偿款为8,650万元。

3、收回地块的收回补偿款由甲方分二期支付给乙方。其中：第一期补偿款在本协议签订之日起5个工作日内支付50%即10,090万元，第二期补偿款在乙方完成收回地块解除抵押登记手续并将收回地块的不动产权证原件交给甲方后30日内支付50%即10,090万元。

六、本次交易对公司的影响

1、公司下属参股公司梅州时光本次部分土地使用权由政府有偿收回，是为了响应政府的规划需求，同时优化梅州时光土地资源配置，增加现金流，对梅州时光的日常经营不造成影响。

2、公司依据2018年评估增值金额18,667万元，并根据持有梅州时光的股权比例，预计在公司合并报表层面形成损失约1.25亿元；而在梅州时光文化旅游开发有限公司的报表层面，其因该事项确认转让土地收入1.85亿元（扣增值税后收入），确认土地账面成本约1.6亿，转让收益约为0.25亿元；公司按对其持有的股权比例确认2021年投资收益约0.17亿元。结合前述两者的影响，因梅州

时光土地收回事项综合影响公司本年利润亏损约 1.08 亿元。(最终以会计师事务所审计数据为准)。

特此公告。

棕榈生态城镇发展股份有限公司董事会

2022 年 3 月 17 日