

国电南京自动化股份有限公司

关于国电南自（扬州）科技园部分闲置土地使用权收储的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 交易简要内容：公司全资子公司江苏国电南自电力自动化有限公司拟将持有的国电南自（扬州）科技园部分闲置土地由当地政府收储。以 2021 年 11 月 26 日为估价期日，根据江苏富瑞房地产资产评估造价咨询有限公司出具的土地估价报告，该地块估价为 1106.69 万元；以 2022 年 6 月 30 日为基准日，根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告，该地块的评估价值为 1102.39 万元。根据孰高原则，公司确定以 1106.69 万元为评估价。扬州市施桥镇人民政府与江苏国电南自电力自动化有限公司拟签署《国有存量土地回收补偿协议书》，以 1145 万元的价格收储该地块。
- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍
- 交易实施尚需履行的审批及其他相关程序：根据上海证券交易所《股票上市规则》及《公司章程》的有关规定，本事项未达到提交公司股东大会审议的条件。

一、 交易概述

（一）基本情况

公司全资子公司江苏国电南自电力自动化有限公司（以下简称“江苏南自”）拟将持有的国电南自（扬州）科技园（以下简称“扬州科技园”）部分闲置土地由当地政府收储。以 2021 年 11 月 26 日为估价期日，根据江苏富瑞房地产资产评估造价咨询有限公司出具的土地估价报告，该地块估价为 1106.69 万元；以 2022 年 6 月 30 日为基准日，根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告，该地块的评估价值为 1102.39 万元。根据孰高原则，公司确定以 1106.69 万元为评估价。扬州市施桥镇人民政府与江苏南自拟签署《国有存量土地回收补偿协议书》，以 1145 万元的价格收储该地块，其中土地评估价 1106.69 万元，对土地出让金和相关税费产生的合理财务成本给予综合一次性补偿 38.31 万元。

（二）本次交易的目的和原因

为提高土地使用效率，盘活存量资产，降低土地使用成本，提升资产质量，公司拟开展对闲置土地的处置工作。

（三）董事会审议情况、独立董事意见

本次交易事项已经公司第八届董事会第五次会议审议通过。公司董事会同意授权经营层按照有关规定办理与本次交易事项相关的事宜。公司独立董事杨淑娥女士、狄小华先生、李同春先生、黄学良先生对该议案发表了同意的独立意见。

（四）交易尚需履行的审议及其他程序

根据《上海证券交易所股票上市规则》、及《公司章程》的有关规定，本次股权协议转让事项未达到提交公司股东大会审议的条件。

二、交易方情况介绍

（一）江苏南自的基本情况

公司名称：江苏国电南自电力自动化有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地点：扬州经济技术开发区邗江河路 88 号

法定代表人：申泉

注册资本：35100 万元

成立日期：2010 年 8 月 5 日

股权结构：公司持有 100% 股权

经营范围：电力系统设备在线监测系统及装置、电子式互感器、智能开关、智能用电自动化系统及装置的研发、设计、制造、销售和服务、技术咨询；交直流电源、预装式变电站等电力自动化装置及系统的研发、设计、制造、销售和服务、技术咨询；水工机械设备及机电产品、仪器仪表等环保设备的设计、制造、销售、技术咨询、技术服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；屏柜、机箱、箱变产品的设计、制造、销售和服务；自有房屋租赁；自有设备租赁（不含金融租赁）；物业管理服务。（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）

主要财务指标：2021 年 12 月 31 日，江苏南自资产总额 37,707.59 万元，负债总额 17,603.28 万元，净资产 20,104.30 万元，2021 年营业收入 19,919.37 万元，净利润 3.95 万元；2022 年 9 月 30 日，江苏南自资产总额 35,414.31 万元，负债总额 17,287.33 万元，净资产 18,126.98 万元，2022 年 1-9 月营业收入 11,494.10 万元，净利润-1,922.22 万元。

（二）交易对方的基本情况

名称：扬州市施桥镇人民政府

统一社会信用代码：11321000014455866T

性质：地方政府机构

与公司关系说明：与公司不存在关联关系

履约能力分析：扬州市施桥镇人民政府为地方机关单位，具有履约能力。

三、 交易标的情况介绍

江苏南自于 2013 年取得该地块的土地使用权，并于 2014 年 1 月 8 日领取土地使用证。该地块位于扬州市横十二东路以南、施邗河以西，土地规划用途为工业用地，土地面积 43061.98 m²，即 64.59 亩。土地用途为工业用地。红线外开发程度达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”的开发水平，红线内达到场地平整的开发水平，地块四周建有围墙，地上附有植被，处于待开发空地状态。

（一）交易标的基本概况

单位：元

产权证 载权利 人	地址	土地证 号	用途	建筑面 积(m ²)	账面原值 (元)	截止 2021 年 12 月 31 日		截止 2022 年 9 月 30 日	
						已计提折 旧	账面净 值	已计提 折旧	账面净 值
江苏国 电南自 电力自 动化有 限公司	扬 州 市 横 十 二 东 路 以 南、施邗 河以西	扬国用 2014 第 0025 号	工业 用地	43,061. 98	7,530,66 3.68	1,142,15 0.66	6,388,5 13.02	1,255,1 10.65	6,275, 553.03

上述土地权属清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利等限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，本次收储事项的实施不存在重大法律障碍。

四、 交易标的评估、定价情况

（1）江苏富瑞房地产资产评估造价咨询有限公司对位于扬州市横十二东路以南、施邗河以西的工业用地出让国有建设用地使用权市场价值进行评估，出具（江苏）富瑞(2021)（估）字第 112601 号估价报告。在估价期日 2021 年 11 月 26 日，评估设定宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平，评估设定用途为工业用地，设定使用年期为工业用地剩余年期 41.21 年，国有建设用地土地使用权市场价值为 257 元/m²，评估土地面积为 43061.98m²，待估宗地总地价为 1106.69 万元

(四舍五入, 取整至百元)。

(2) 江苏南自聘请了具有证券从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司, 出具《江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实其所属的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告》[中企华评报字(2022)第 1729 号]。本次评估选择市场法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估, 两种方法测算的结果相同, 考虑到两种方法的评估结果均具有合理性, 因此本次评估市场法取权重 50%, 基准地价系数修正法取权重 50%, 作为评估对象的最终估价结果。以 2022 年 6 月 30 日为基准日, 于评估基准日, 纳入本次评估范围的土地使用权总账面价值为 631.32 万元, 评估价值为 1102.39 万元, 增值额为 471.07 万元, 增值率为 74.62%。主要原因是产权持有单位购置土地使用权时间较早, 评估对象土地摊销后净值较低; 此外, 近年来扬州市土地市场发展迅速、整体土地使用权价格持续上涨。

根据孰高原则, 公司确定以 1106.69 万元为评估价。扬州市施桥镇人民政府与江苏南自拟签署《国有存量土地回收补偿协议书》, 以 1145 万元的价格收储该地块。

五、 交易合同或协议的主要内容及履约安排

1、合同主体

甲方: 扬州市施桥镇人民政府

乙方: 江苏国电南自电力自动化有限公司

2、回收乙方土地面积为 43061.98 m², 土地证号: 扬国用(2014)第 0025 号, 证载座落横十二东路以南、施邗河以西, 土地性质为工业出让用地。

3、甲方共付乙方土地回收补偿款计 1145 万元(壹仟壹佰肆拾伍万元整), 价格组成:

(1) 土地评估价: 1106.69 万元。(详见江苏富瑞房地产资产评估造价咨询有限公司土地估价报告)。

(2) 对土地出让金和相关税费产生的合理财务成本复核后, 给予综合一次性补偿: 38.31 万元。

4、协议签订后相关约定: 乙方在协议签字盖章生效起 5 个工作日内将无土地抵押的土地证、同意退地的申请报告、解除土地出让合同的协议以及现状不动产交付给甲方; 甲方在协议签字盖章生效起 30 日内支付乙方总补偿款的 50%, 计人民币 572.5 万元(伍佰柒拾贰万伍仟元整); 乙方负责按照土地管理部门要求办理国有土地使用证注销手续, 并保证回收过程中土地无债务、司法等产权纠纷, 甲方依法做好协助配合; 待土地注销手续办理完毕后, 甲方在 30 日内一次性付清全部余款, 计人民币 572.5 万元(伍佰柒拾贰万伍仟元整)。

5、本协议自双方签字盖章后生效，双方均不得违反，否则因违约而产生的一切责任由违约方承担。

六、 本次方案对公司的影响

本次收储不涉及人员安置、厂房搬迁等问题。此次土地收储，有利于公司进一步优化资产结构，有效盘活闲置资产和存量资产，符合公司和全体股东的利益，合规合法，风险可控。

本次土地收储有利于公司收入增加，预计可增加公司 2022 年归属于上市公司股东的净利润约 500 万元。最终会计处理及影响金额须以注册会计师审计确认后的结果为准，敬请投资者注意投资风险。

公司将按照《上海证券交易所股票上市规则》的有关持续披露的规定，及时披露该项交易的进展情况。

七、 备查文件

- 1、公司第八届董事会第五次会议决议
- 2、公司第八届监事会第五次会议决议
- 3、《独立董事关于公司第八届董事会第五次会议相关事项的独立意见》
- 4、《江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实其所属的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告》【中企华评报字(2022)第 1729 号】
- 5、《土地估价报告》【(江苏)富瑞(2021) (估)字第 112601 号】
- 6、《江苏国电南自电力自动化有限公司审计报告》【天职业字[2022]15107 号】

特此公告。

国电南京自动化股份有限公司
董事会
2022 年 10 月 27 日