

证券代码：603335

证券简称：迪生力

公告编号：2025-044

关于土地收储的公告

本公司董事会、全体董事及相关股东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：

● 广东迪生力汽配股份有限公司（以下简称“公司”）拟与台山市土地开发储备中心签订《台山市国有土地使用权收回补偿协议书》，本次被列入收储计划的土地分为两部分，宗地1位于台山市台城街道办事处兴业路1号（原生产一厂），宗地2位于台山市台城街道办事处兴业路2号（原生活区）。台山市土地开发储备中心以总价人民币11784.4034万元的价格收回公司上述两宗土地的土地使用权，其中包括土地及地上建筑物补偿价格为11391.2335万元及一次性搬迁及停业补助费为393.1699万元。

- 本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组
- 本次交易已经公司第四届董事会第十二次会议审议通过，尚需提交股东大会审议。
- 本次交易需满足相关手续、交易对方按照协议约定及时完成交易对价支付等后方能正式完成，交易的达成尚存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

鉴于“台城街道办事处兴业路1号和2号地块”前期被纳入台山市城乡规划局“三旧”改造范围，公司已整体搬迁至“台山市大江镇福安西路2号之四”，经与台山市相关政府部门协商，台山市土地开发储备中心拟以总价人民币11784.4034万元收回位于台城街道办事处兴业路1号和2号地块。

公司拟与台山市土地开发储备中心签订《台山市国有土地使用权收回补偿协议书》，本次被列入收储计划的土地分为两部分，宗地1位于台山市台城街道办

事处兴业路 1 号，不动产权证为粤（2022）台山市不动产权第 0034085 号，性质（用途）为出让工业用地，土地面积 90018 平方米（约 135 亩），地上建筑物面积共 30291.63 平方米；宗地 2 位于台山市台城街道办事处兴业路 2 号，不动产权证为粤（2023）台山市不动产权第 0003406 号，性质（用途）为出让工业用地，土地面积 18796 平方米（约 28 亩），地上建筑物面积共 9025.36 平方米。台山市土地开发储备中心以总价人民币 11784.4034 万元（大写：壹亿壹仟柒佰捌拾肆万肆仟零叁拾肆元整）的价格收回公司上述两宗土地的土地使用权，其中包括土地及地上建筑物补偿价格为 11391.2335 万元及一次性搬迁及停业补助费为 393.1699 万元。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型（可多选）	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	台山市台城街道办事处兴业路 1 号、2 号土地
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：人民币 11784.4034 万元 ☐ 尚未确定
账面成本	903.58 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	交易价格与账面值相比溢价 10880.82 万元
支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点：_____ ☒ 分期付款，约定分期条款： 1、第一期款为 8000 万元，待土地挂牌出让成功且该土地出让价款 50%缴入国库后，台山市土地开发储备中心在 10 个工作日内向台山市财政局申请拨付并完成支付；

	2、第二期款为 3784.4034 万元，该土地出让价款 100% 缴入国库后，台山市土地开发储备中心在 10 个工作日内向台山市财政局申请拨付并完成支付。
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司于 2025 年 7 月 25 日召开第四届董事会第十二次会议，审议通过了《关于土地收储的议案》。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组。本议案尚需提交股东大会审议。

二、 交易对方情况介绍

（一）交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的及股权比例或份额	对应交易金额（万元）
1	台山市土地开发储备中心	台山市台城街道办事处兴业路 1 号、2 号土地	人民币 11784.4034 万元

（二）交易对方的基本情况

法人/组织名称	台山市土地开发储备中心
统一社会信用代码	☒ 124407817491929729 ☐ 不适用
住所	台山市台城石化路 28 号
法定代表人	范陆洲
开办资金	人民币 253062.77 万元
宗旨和业务范围	为城市提供建设用地。对城市建设用地实行征用、收购、储备和前期开发。

举办单位	台山市人民政府
------	---------

（三）交易对方与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等关系。交易对方为政府部门，具有良好的履约能力。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

宗地 1 位于台山市台城街道办事处兴业路 1 号，不动产权证为粤（2022）台山市不动产权第 0034085 号，性质（用途）为出让工业用地，土地面积 90018 平方米（约 135 亩）；地上建筑物面积共 30291.63 平方米。

宗地 2 位于台山市台城街道办事处兴业路 2 号，不动产权证为粤（2023）台山市不动产权第 0003406 号，性质（用途）为出让工业用地，土地面积 18796 平方米（约 28 亩）；地上建筑物面积共 9025.36 平方米。

2、交易标的的权属情况

截止公告日，交易标的处于抵押状态，其中台山市台城街道办事处兴业路 1 号抵押于广东台山农村商业银行股份有限公司用于抵押借款，台山市台城街道办事处兴业路 2 号抵押于中信银行股份有限公司江门分行用于抵押借款。目前，公司正积极推进解押事项。

3、相关资产的运营情况

公司于 2002 年取得台山市台城街道办事处兴业路 1 号和台山市台城街道办事处兴业路 2 号两宗工业用地使用权，取得价格为 676.71 万元，公司自取得该土地后，开始建设厂房并陆续投产，2023 年开始为配合支持政府西湖片区三旧改造工作，进行搬迁后逐步停止使用。

截至 2025 年 6 月，该土地已计提摊销 293.42 万元，账面价值为 383.29 万元；该土地对应建筑物原值 2040.26 万元，已计提折旧 1519.97 万元，账面价值为 520.29 万元。

（二）交易标的主要财务信息

标的资产一最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	台山市台城街道办事处兴业路 1 号、2 号土地	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
账面原值	2716.97	2716.97
已计提的折旧、摊销	1778.61	1813.39
减值准备	-	-
账面净值	938.36	903.58
以上数据是否经审计	2024 年 12 月 31 日财务数据已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年 6 月 30 日财务数据未经审计。	

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果。

根据《广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司》出具的《房地产评估报告》（粤中坤房评报字[2025]第 C258 号），本次评估方法为成本法。

公司坐落于台山市台城街道办事处兴业路 1 号和 2 号土地使用权及其地上共二十七项建（构）筑物[建(构)筑物面积合计为 39,316.99 m²，土地使用权面积合计为 108,814.00 m²]的市场价值合计为人民币壹亿壹仟叁佰玖拾壹万贰仟叁佰叁拾伍元整(¥113,912,335 元)。

2、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	宗地 1 位于台山市台城街道办事处兴业路 1 号 宗地 1 位于台山市台城街道办事处兴业路 2 号
定价方法	☐ 协商定价

	☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：11784.4034（万元） ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025 年 3 月 31 日
采用评估/估值结果 （单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为：成本法
最终评估/估值结论	评估/估值价值：11391.2335（万元） 评估/估值增值率：1160.68%
评估/估值机构名称	广东中坤资产评估土地房地产估价咨询有限公司

（二）定价合理性分析

根据国家房地产管理及评估的有关法规，结合本次估价目的及估价对象类型，本次选取成本法进行评估。本次交易价格依据估价结果，经双方协商确定，均有公允性，未损害公司及股东的利益。

五、交易协议的主要内容及履约安排

公司拟与台山市土地开发储备中心签订《台山市国有土地使用权收回补偿协议书》，协议主要内容如下：

合同主体：

甲方：台山市土地开发储备中心

乙方：广东迪生力汽配股份有限公司

（一）收回土地基本情况

宗地位于台山市台城街道办事处兴业路 1 号，不动产权证为粤（2022）台山市不动产权第 0034085 号，性质（用途）为出让工业用地，土地面积 90018 平方米（约 135 亩）；地上建筑物面积共 30291.63 平方米。宗地位于台山市台城街道办事处兴业路 2 号，不动产权证为粤（2023）台山市不动产权第 0003406 号，

性质（用途）为出让工业用地，土地面积 18796 平方米（约 28 亩）；地上建筑物面积共 9025.36 平方米。

（二）土地收回价格及付款方式

1、土地收回价格：甲方以总价人民币 11784.4034 万元（大写：壹亿壹仟柒佰捌拾肆万肆仟零叁拾肆元整）的价格收回乙方上述两宗土地的土地使用权，其中包括土地及地上建筑物补偿价格为 11391.2335 万元；一次性搬迁及停业补助费为 393.1699 万元。

2、付款方式：分两期支付。

（1）第一期款为 8000 万元，待土地挂牌出让成功且该土地出让价款 50%缴入国库后，甲方在 10 个工作日内向台山市财政局申请拨付并完成支付到乙方指定银行账户；

（2）第二期款为 3784.4034 万元，该土地出让价款 100%缴入国库后，甲方在 10 个工作日内向台山市财政局申请拨付并完成支付到乙方指定银行账户。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响。

本次交易有利于盘活公司现有资产，优化资产结构，降低公司负债率，符合公司的长远发展目标，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形，也不存在违反相关法律法规的情形。公司在收到补偿款后将根据相关规定进行相应会计处理，具体会计处理及相关财务数据以经会计师事务所审计后的结果为准。

（二）交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

本次交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况，公司已于 2024 年整体搬迁至“台山市大江镇福安西路 2 号之四”，不会影响公司的正常生产经营。

（三）交易完成后是否可能产生关联交易的说明。

本次交易不会产生关联交易。

（四）本次交易是否会产生同业竞争的说明以及解决措施。

本次交易不会产生同业竞争。

（五）上市公司因购买或出售资产将导致交易完成后上市公司控股股东、实际控制人及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用的，需要明确解决方

案，并在相关交易实施完成前解决。

本次交易不涉及上述情况

七、风险提示

本次交易需提交公司股东大会审议、满足相关手续、交易对方按照协议约定及时完成交易对价支付等后方能正式完成，交易的达成尚存在不确定性，敬请投资者注意投资风险。公司将按照相关法律、法规及时履行信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

广东迪生力汽配股份有限公司董事会

2025 年 7 月 26 日