

证券代码：600561

证券简称：江西长运

公告编号：临 2023-010

## **江西长运股份有限公司关于 子公司江西吉安长运有限公司公开挂牌转让 峡江县部分房屋建筑物的公告**

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：**

●公司子公司江西吉安长运有限公司拟将持有的位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分房屋建筑物，按照评估价值，以 115.6068 万元为底价，通过挂牌方式在产权交易所公开转让。

- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组
- 本次资产转让将通过挂牌方式，能否最终成交存在不确定性。

### **一、交易概述**

鉴于江西长运股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）控股子公司江西吉安长运有限公司（以下简称“吉安长运”）位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分房屋建筑物目前处于闲置状态，为盘活低效存量资产，提高资产运营效率，吉安长运拟转让持有的位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口的部分房屋建筑物，并将按照上述房屋建筑物的评估价值，以115.6068万元为底价通过挂牌方式公开转让。

公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于子公司江西吉安长运有限公司公开挂牌转让峡江县部分房屋建筑物的议案》，该议案表决结果为：9 票同意，0 票反对，0 票弃权。

## 二、交易对方情况介绍

本次吉安长运转让持有的位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口的部分房屋建筑物事项，将严格按照国有资产转让的有关规定执行，在产权交易所挂牌方式公开实施转让。交易对方目前尚无法确定，以在产权交易所公开挂牌成交结果为准。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的概况

本次挂牌转让的标的为江西吉安长运有限公司拥有的位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口的7间商铺及1套住宅。

上述房屋资产已取得不动产权证书，资产权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及重大诉讼、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。

该部分房屋建筑物建成时间为2012年11月，目前处于闲置状态。

### （二）交易标的主要财务信息

截至2022年9月30日，交易标的资产的账面价值情况如下

单位：万元

项目	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	账面原值	累计折旧	账面净值
房屋建筑物	432.82	23.91	10.83	13.08
<b>总计</b>	<b>432.82</b>	<b>23.91</b>	<b>10.83</b>	<b>13.08</b>

上述房屋建筑物截至2022年9月30日账面净值为13.08万元(未经审计)。

## 四、交易标的评估、定价情况

### （一）定价情况及依据

本次吉安长运拟按照评估价值，以115.6068万元为底价，通过挂牌方式在产权交易所公开转让位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口的部分房屋建筑物。

江西惠普资产评估事务所有限责任公司已对江西吉安长运有限公司拟资产处置涉及的位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地

产项目的价值进行了评估，并出具了赣惠普评报字[2022]第 123 号《江西吉安长运有限公司拟资产处置涉及的位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地产项目资产评估报告》，评估基准日为：2022 年 9 月 30 日，评估采用收益法、成本法进行评估（对商业及住宅地产采用收益法进行评估，同时根据《房地产估价规范》，选用成本法作为辅助方法进行测算）。

### 1、收益法评估结果

委估位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分商业及住宅地产项目评估值为 1,156,068.00 元，房屋建筑物类评估增值 1,025,256.57 元，增值率 783.77 %。评估增值原因主要如下：

（1）评估范围内的房产类资产至评估基准日人材机价格均有较大幅度的上涨，所以造成评估增值。

（2）企业摊销年限短于评估使用的经济耐用年限，导致评估增值。

### 2、成本法评估结果

成本法测算房地产评估值为 46,791.35 元。

### 3、评估结论

本次评估采用了收益法和成本法评估，两者结果存在差异，主要原因是成本法测算商业用房价格偏低，不能真实反映委估对象的市场价值，基于上述原因，本次评估采用收益法作为最终评估结果，经采取上述方法评估，列入评估的委估资产评估值为 1,156,068.00 元。

上述《资产评估报告》已根据国有资产管理的有关规定履行了资产评估备案程序，取得了《国有资产评估项目备案表》，评估方法、参数选取、具体计算过程合理，评估报告的格式符合《企业国有资产评估报告指南》的要求，报告要素齐全、内容完善，评估报告结论合理。

### （二）定价合理性分析

吉安长运本次以江西惠普资产评估事务所有限责任公司出具的评估结果为依据确定挂牌转让价格，即以115.6068万元作为转让位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口部分房屋建筑物的挂牌价格，最终转让价格以产权交易所挂牌成交价格为准。本次定价公允，不存在损害公司及股东特别是中小股东

利益的情形。

## 五、交易对上市公司的影响

本次资产转让将通过在产权交易所对外公开挂牌转让的方式进行，交易是否成功具有不确定性。

吉安长运本次转让位于峡江县吉新线安山段与峡江至金江线交叉口的部分房屋建筑物，有利于盘活低效存量资产，优化资产结构。如按照挂牌底价测算，本次资产转让预计产生的资产处置收益约为102万元。该事项具体会计处理和对相关财务数据最终影响金额，须经会计师事务所审计后确认结果为准。

本次交易不涉及人员安置和土地租赁事项，交易完成后不会产生关联交易和同业竞争。

综上，本次资产转让对公司的正常经营和财务状况不构成重大影响，有利于完善公司资产结构，促进资产的有效优化配置，符合公司和全体股东的利益。

特此公告。

江西长运股份有限公司董事会

2023年2月22日