

证券代码：600561

证券简称：江西长运

公告编号：临 2023-009

江西长运股份有限公司关于 全资子公司黄山长运有限公司 下属岩寺汽车站相关资产收储的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

●黄山市徽州区土地收购储备中心拟参照评估价值，以784.8238万元收储公司全资子公司黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区岩寺镇永佳大道187号的岩寺汽车站相关资产，包括土地使用权及地上建筑物和附属物等。

●本次交易不构成关联交易

●本次交易不构成重大资产重组

一、交易概述

因城市规划建设需要，黄山市徽州区土地收购储备中心拟收储江西长运股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）全资子公司黄山长运有限公司（以下简称“黄山长运”）位于安徽省黄山市徽州区岩寺镇永佳大道187号的岩寺汽车站相关资产，包括土地使用权及地上建筑物和附属物等。

经充分协商，黄山长运拟参照上述资产的评估价值，以784.8238万元将上述土地使用权及地上建筑物附属物等相关资产，转让给黄山市徽州区土地收购储备中心。

黄山长运有限公司拟转让的资产包括：位于安徽省黄山市徽州区岩寺镇永佳大道 187 号的岩寺汽车站建筑面积为 2,460.34 平方米 2 栋房屋、面积为 6,604.10 平方米的综合（交通）用地及 9 项构筑物（其中 2 项已拆除无实物）。上述资产截至 2022 年 9 月 30 日账面净值为 280.69 万元。

公司第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于全资子公司黄山长运有限公司下属岩寺汽车站相关资产收储的议案》，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

本次交易对方为黄山市徽州区土地收购储备中心。黄山市徽州区土地收购储备中心与江西长运股份有限公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

本次交易标的为黄山长运有限公司拥有的位于安徽省黄山市徽州区岩寺镇永佳大道187号的岩寺汽车站相关资产，包括建筑面积为2,460.34平方米2栋房屋、面积为6,604.10平方米的综合（交通）用地及9项构筑物（其中2项已拆除无实物）。

上述资产已取得权属证书，产权清晰，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。

黄山长运所有的岩寺汽车站土地使用权取得时间为2007年8月，土地面积为6,604.10平方米，土地用途为综合（交通）用地，截至2022年9月30日账面值为2,085,235.71元，土地剩余使用年限为34.92年。

收储涉及的房屋建筑物共计4项，该部分资产账面原值为2,743,339.71元，截至2022年9月30日账面净值为680,298.08元，主要包括徽州区岩寺车站站房、岩寺车站停车棚等。房屋建筑物主要修建于1990年，分别为框架、混合结构，建筑面积为2,460.34平方米。

收储涉及的构筑物及其附属设施共计9项，其中2项已拆除、无实物，该部分资产账面原值为480,960.00元，截至2022年9月30日账面净值为41,365.96元，主要包括厂区路面、地沟、地槽及围墙等。构筑物及其附属设施主要修建于1990-2003年。

(二) 交易标的资产主要财务信息

单位：万元

项目	面积 (m ²)	原值	累计折旧	截至 2022 年 9 月 30 日账面净值
土地使用权	6,604.10	299.23	90.71	208.52
房屋建筑物	2,460.34	274.33	206.3	68.03
构筑物及其他辅助设施	-	48.10	43.96	4.14
总计	9,064.44	621.66	340.97	280.69

上述资产截至 2022 年 9 月 30 日账面净值为 280.69 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

本次黄山市徽州区土地收购储备中心拟参照岩寺汽车站相关资产的评估价值，以 784.8238 万元收储黄山长运拥有的岩寺汽车站的土地使用权及地上建筑物附属物等资产。

江西惠普资产评估事务所有限责任公司已对黄山长运有限公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站的房地产的市场价值进行了评估，并出具了赣惠普评报字[2022]第 107 号《黄山长运有限公司拟资产收储事宜涉及的该公司位于安徽省黄山市徽州区永佳大道西侧岩寺汽车站的房地产资产评估报告》，评估基准日为：2022 年 9 月 30 日，评估采用成本法进行评估，对房屋建筑物、构筑物采用重置成本法评估，对土地使用权采用成本逼近法进行评估。

经评估，交易标的资产账面价值为 2,806,899.75 元，评估价值 7,033,803.39 元，评估价值较账面价值评估增值 4,226,903.64 元，增值率为 150.59%，具体资产评估结果如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、房屋建筑物	680,298.08	3,159,928.68	2,479,630.60	364.49
二、构筑物及其他辅助设施	41,365.96	409,094.40	367,728.44	888.96
三、土地使用权	2,085,235.71	3,464,780.31	1,379,544.60	66.16
小计	2,806,899.75	7,033,803.39	4,226,903.64	150.59

注 1：房屋及构筑物评估增值 2,847,359.04 元，主要系房屋建筑物建筑建成时间较长，账

面成本很低，近几年人工费及材料费不断上涨，本次评估采用重置成本法评估，是增值的主要原因。

注 2：土地使用权评估增值 1,379,544.60 元，增值率为 66.16%，主要系土地取得的年代较久远，取得价格较低，近几年土地价格不断上涨，是评估增值的主要原因。

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

黄山市徽州区土地收购储备中心本次参照江西惠普资产评估事务所有限责任公司出具的评估结果，经与黄山长运充分协商确定资产收储价格，以 784.8238 万元（超出评估值 81.4435 万元）收储岩寺汽车站的土地使用权及地上建筑物附属物等资产。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、拟签署的收储合同的主要内容

1、签署方名称：

收储方：黄山市徽州区土地收购储备中心

转让方：黄山长运有限公司

2、收储标的：黄山长运位于安徽省黄山市徽州区岩寺镇永佳大道 187 号资产（黄山长运有限公司岩寺汽车站），包括现有土地使用权及地上建筑物和附属物等

3、收储价格：收储总价为 784.8238 万元。

4、支付方式：收储价款由黄山市徽州区土地收购储备中心分期支付给黄山长运，具体为：本合同签订后 15 日内，支付黄山长运人民币 3,924,119 元；黄山长运将不动产权证书注销及资产交接并经黄山市徽州区土地收购储备中心验收通过后 15 日内，黄山市徽州区土地收购储备中心一次性支付黄山长运剩余的收储价款合计人民币 3,924,119 元（验收中资产缺失损毁的按照评估价据实扣减）。

5、产权注销及移交：黄山长运在收到黄山市徽州区土地收购储备中心支付的第一笔款项且办理完移交手续后 30 日内完成房屋、土地使用权产权注销手续。移交时间确定在 2023 年 10 月 30 日前。

6、违约责任：如因黄山长运因未按期完成移交，逾期黄山长运按合同总价款的日万分之三支付黄山市徽州区土地收购储备中心违约金。如果有第三方对移交给黄山市徽州区土地收购储备中心的全部或部分资产主张权，则黄山市徽州区土地收购储备中心有权扣除或要求黄山长运退还被主张资产部分的价款，同时，赔偿由此给黄山市徽州区土地收购储备中心造成的损失，并支付退还价款的 10% 违约金。如黄山市徽州区土地收购储备中心未按时支付价款，逾期按当期应付款项的日万分之三支付乙方违约金。

7、其他：因本次收储发生的税费，双方根据法律规定承担各自应负担的部分。

8、合同生效：合同自双方法定代表人或授权代表签字并盖章后生效。

六、本次收储事项对上市公司的影响

1、黄山长运下属的岩寺汽车站目前仅作为过路车站使用，车站运营效率偏低。岩寺汽车站收储后，黄山长运拟租用徽州区公交枢纽站进行站务作业。本次收储事项不会对黄山长运的生产经营造成影响。

2、黄山长运本次拟与黄山市徽州区土地收购储备中心签署《岩寺汽车站收储合同》，是基于城市规划建设需要，双方经多轮谈判、沟通，最终达成一致意见，收储价格以评估结果为基础，超出评估值 81.4435 万元，符合公司和公司全体股东的利益。

3、本次收储事项，有利于公司盘活存量资产，优化公司资产状况和资产质量。本次资产转让获得的收益亦将对公司财务状况产生积极影响。

黄山长运本次资产转让预计产生的资产转让收益约 500 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。

综上，本次收储不存在影响公司生产经营的情况，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