

江西长运股份有限公司关于 全资子公司江西抚州长运有限公司 下属乐安县老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：

●乐安县自然资源局、乐安县交通运输局以及乐安县住房保障中心拟按照评估价值，以1,837.5562万元收储公司全资子公司江西抚州长运有限公司下属的乐安县老汽车站土地使用权及地上建筑物、构筑物等资产。

●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、交易背景与交易概述

因乐安县城建设总体规划的需要，同时亦为支持乐安县交通运输业发展，乐安县人民政府拟收储江西长运股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司江西抚州长运有限公司（以下简称“抚州长运”）下属的位于乐安县城站前路 75 号的乐安县老汽车站土地使用权及地上建筑物、构筑物等资产。

经充分协商，抚州长运拟与乐安县自然资源局、乐安县交通运输局以及乐安县住房保障中心签署《乐安县老汽车站土地及建、构筑物使用权收储协议》，按照评估价值，以 1,837.5562 万元将乐安县老汽车站土地使用权和地上建筑物、构筑物等相关资产，转让给乐安县自然资源局、乐安县交通运输局和乐安县住房保障中心。

江西抚州长运有限公司拟转让的乐安县老汽车站资产包括位于乐安县城站前路 75 号的乐安县老汽车站土地使用权（土地面积 8,347.8 平方米），及地上建

筑物（建筑总面积 4,270.96 平方米）、构筑物及其他辅助设施，上述资产截至 2023 年 9 月 30 日的账面净值为 150.86 万元。

公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于全资子公司江西抚州长运有限公司下属乐安县老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

本次交易对方为乐安县自然资源局、乐安县交通运输局和乐安县住房保障中心。乐安县自然资源局、乐安县交通运输局和乐安县住房保障中心与江西长运股份有限公司均不存在产权、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

本次交易标的为江西抚州长运有限公司持有的位于乐安县城站前路 75 号的乐安县老汽车站土地使用权（土地面积 8,347.8 平方米），及地上建筑物（建筑总面积 4,270.96 平方米）、构筑物及其他辅助设施。

上述土地使用权中有土地证的面积为 6,852.7 平方米，地上房屋建筑物有房产证的面积为 2,626.62 平方米。上述资产不存在抵押、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。

（二）交易标的资产主要财务信息

乐安县老汽车站相关资产的账面价值

单位：万元

项目	面积（m ² ）	原值	累计折旧	截至 2023 年 9 月 30 日账面净值
土地使用权	8,347.8	172.76	55.30	117.46
房屋建筑物	4,270.96	189.95	156.99	32.96
地上附属物	-	8.81	8.37	0.44
总计	12,618.76	371.52	220.66	150.86

上述资产截至 2023 年 9 月 30 日账面净值为 150.86 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

本次乐安县自然资源局、乐安县交通运输局以及乐安县住房保障中心拟按照乐安县老汽车站相关资产的评估价值，以 1,837.5562 万元收储抚州长运下属的乐安县老汽车站土地使用权及地上建筑物、构筑物等资产。

江西永诚房地产土地资产评估有限公司已对江西抚州长运有限公司所属的乐安县老汽车站相关资产进行了价值评估，并出具了赣永诚评报字（2023）第 Z080052 号《资产评估报告》，评估基准日为 2023 年 6 月 6 日，本次评估对房屋采用成本法和收益法、土地采用基准地价修正系数法、构筑物采用成本法进行评估。经评估，乐安县老汽车站相关资产的市值价值为 18,375,562.00 元。

具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

项 目	评估价值	
	原值	净值
固定资产—房屋建筑物	13,843,354.00	13,843,354.00
无形资产—土地使用权	3,486,882.00	3,486,882.00
固定资产—构筑物及其他辅助设施	2,013,659.00	1,045,326.00
合计	19,343,895.00	18,375,562.00

乐安县老汽车站相关资产于评估基准日的评估价值为 1,837.5562 万元。

（二）定价合理性分析

乐安县自然资源局、乐安县交通运输局以及乐安县住房保障中心本次按照江西永诚房地产土地资产评估有限公司出具的评估结果，经与抚州长运充分协商确定资产收储价格，拟以 1,837.5562 万元收储抚州长运持有的乐安县老汽车站土地使用权及地上建筑物、构筑物等资产。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、拟签署的收储协议的主要内容

1、签署方名称：

收储方：乐安县自然资源局、乐安县交通运输局以及乐安县住房保障中心

转让方：江西抚州长运有限公司

2、收储标的：

江西抚州长运有限公司位于乐安县城站前路 75 号土地及建筑物、构筑物。

3、收回宗地范围：经双方实地定界、测量确定收回的土地使用权面积 8347.8 m² (其中有土地证面积 6852.7 m²)，宗地内房屋总建筑面积为 4270.96 m² (有房产证面积 2626.62 m²)。四至界址为：东临民房；南临公路；西临站前路；北临民房。

4、补偿收回方式：本次土地收储采用有偿收回形式，根据江西永诚房地产土地资产评估有限公司市场评估结果，依据县政府办抄告单（乐府办抄字〔2023〕541号）文件，按包干 1837.5562 万元计算补偿费用，补偿费用待双方签订收储协议后，由收储方一个月内支付给转让方。

5、双方权责：收储方依据法规及双方协议办理收回土地使用权手续后，转让方对该土地的使用权利和所有责任义务终止。收回宗地及相关建筑物，如涉及的产权、债权、债务等产权纠纷由转让方负责解决。

6、协议生效：协议经收储方、转让方签字盖章后生效。

六、本次收储事项对上市公司的影响

1、乐安县老汽车站目前未有站务作业和班线运营，场地主要用于物业租赁经营。本次收储事项不会对抚州长运的生产经营造成影响。

2、抚州长运本次拟与乐安县自然资源局、乐安县交通运输局以及乐安县住房保障中心签署《乐安县老汽车站土地及建、构筑物使用权收储协议》，是综合考虑支持乐安县城市建设总体规划，公司存量资产盘活等因素，双方经多轮谈判、沟通，最终达成一致意见，收储价格按照评估结果确定，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，提升资产使用效率。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。抚州长运本次资产转让预计产生的资产转让收益约为 1,686 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，有利于公司统筹整合资源，提高资产使用效率和效益，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10月25日