

## **江西长运股份有限公司关于控股子公司 景德镇恒达物流有限公司土地使用权及地上建筑物 附属物由浮梁县自然资源储备利用中心征收的公告**

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：**

●浮梁县自然资源储备利用中心拟按照评估价值，以6,136.9365万元对公司控股子公司景德镇恒达物流有限公司拥有的位于浮梁县城三大公路西侧、三贤湖东侧一宗土地使用权及地上建筑物附属物进行征收。

- 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**

因浮梁县规划建设实施的需要，同时亦为优化土地资源配臵，浮梁县人民政府拟对公司控股子公司景德镇恒达物流有限公司（以下简称“景德镇恒达”）拥有的位于浮梁县城三大公路西侧、三贤湖东侧一宗土地使用权及地上建筑物附属物进行征收。

景德镇恒达物流有限公司拟按照上述资产的评估价值，以6,136.9365万元将上述土地使用权及地上建筑物附属等相关资产，转让给浮梁县自然资源储备利用中心。

景德镇恒达拟转让的资产包括位于浮梁县大洲村三大公路西侧、三贤湖东侧一宗商业用地土地使用权（土地面积为 30,784.30 平方米）及地上建筑物（建筑面积为 3,162.43 平方米）、构筑物（建筑面积为 4,576.66 平方米，门过道工程量

为 38.39 立方米)。上述资产截至 2022 年 6 月 30 日账面净值为 2,523.02 万元。

公司第九届董事会第三十七次会议审议通过了《关于控股子公司景德镇恒达物流有限公司土地使用权及地上建筑物附属物由浮梁县自然资源储备利用中心征收的议案》，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

本次土地使用权及地上建筑物附属物的征收方为浮梁县自然资源储备利用中心。浮梁县自然资源储备利用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

本次交易标的为景德镇恒达位于浮梁县大洲村三大公路西侧、三贤湖东侧一宗商业用地土地使用权（土地面积为 30,784.30 平方米）及地上建筑物（建筑面积为 3,162.43 平方米）、构筑物（建筑面积为 4,576.66 平方米，门过道工程量为 38.39 立方米）。

### (二) 交易标的资产最近一年及一期的账面价值

单位：万元

项目	面积 (m <sup>2</sup> )	原值	截至 2021 年 12 月 31 日 账面净值	截至 2022 年 6 月 30 日账 面净值
土地使用权	30,784.30	3,057.53	2,434.52	2,391.05
房屋建筑物	3,162.43	160.76	106.67	102.85
构筑物及其他辅助设施	-	38.57	30.14	29.12
<b>总 计</b>	<b>33,946.73</b>	<b>3,256.86</b>	<b>2,571.33</b>	<b>2,523.02</b>

上述资产截至 2021 年 12 月 31 日账面净值为 2,571.33 万元（经审计），截至 2022 年 6 月 30 日账面净值为 2,523.02 万元（未经审计）。

### (三) 交易标的资产评估情况

#### 1、土地使用权评估情况

江西中恒资产评估咨询有限公司已对景德镇恒达土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估，并出具了赣中恒评报字（2022）第 013 号《浮梁县土地储备中心、景德镇恒达物流有限公司因了解资产价值事宜涉及的景德镇恒达物流有限公司土地使用权资产评估报告》，评估基准日为：2022 年 3 月 10 日，土地使用权评估采用收益还原法进行评估，评估价值为 5,664.3112 万元。

## 2、地上建筑物及构筑物评估情况

景德镇景审资产评估事务所对景德镇恒达房产及构筑物在评估基准日的市场价值进行了评估，并出具了景审所评报字【2022】第 017 号《浮梁县自然资源储备利用中心拟征收补偿所涉及的景德镇恒达物流有限公司测绘勘仗的房产及构筑物资产评估报告》，评估基准日为：2022 年 3 月 31 日，评估采用成本法，评估价值为 472.6245 万元，其中房屋建筑物的评估价值为 330.9720 万元，构筑物及其他助设施的评估价值为 141.6525 万元。

**综上，景德镇恒达土地使用权及地上建筑物附属物于评估基准日的评估价值为 6,136.9357 万元。**

## （四）资产转让的定价依据

景德镇恒达物流有限公司拟转让的土地使用权及地上建筑物附属等资产，已由评估机构对上述资产在评估基准日的市场价值进行了评估，评估依据、评估思路及评估结论均恰当、合理。

根据江西中恒资产评估咨询有限公司出具的赣中恒评报字（2022）第 013 号《浮梁县土地储备中心、景德镇恒达物流有限公司因了解资产价值事宜涉及的景德镇恒达物流有限公司土地使用权资产评估报告》与景德镇景审资产评估事务所出具的景审所评报字【2022】第 017 号《浮梁县自然资源储备利用中心拟征收补偿所涉及的景德镇恒达物流有限公司测绘勘仗的房产及构筑物资产评估报告》，景德镇恒达土地使用权及地上建筑物附属物的评估价值为 6,136.9357 万元。

经充分协商，景德镇恒达物流有限公司拟按照上述资产的评估价值，以 6,136.9365 万元将土地使用权及地上建筑物附属物转让给浮梁县自然资源储备利用中心。

#### 四、拟签署的国有建设用地使用权及地上建筑物附属物等收购合同的主要内容

##### 1、签署方名称：

转让方：景德镇恒达物流有限公司

受让方：浮梁县自然资源储备利用中心

2、**收购宗地情况：**土地使用权证号：浮国用[2012]第 149 号，土地面积 30784.3 平方米（合 46.17 亩），土地用途为商业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期 2050 年 1 月 27 日，宗地四至以《国有土地使用权》宗地图为准。

3、**收购价款：**本次收购总价为 6,136.9365 万元。

4、**转让价款的支付时间、方式：**待合同签订，财政资金拨付到位后由浮梁县自然资源储备利用中心拨付本合同收购款的 60%，计 3,682.1619 万元；同时景德镇恒达交回《国有土地使用权证》、《出让合同》、《成交确认书》等相关权属资料原件给浮梁县自然资源储备利用中心，并协助浮梁县自然资源储备利用中心办理土地变更登记手续，待景德镇恒达腾空整个场地后，十个工作日内拨付剩余的收购款，计 2,454.7746 万元。

5、宗地收购前的债权、债务由景德镇恒达自行解决，与浮梁县自然资源储备利用中心无关。

6、景德镇恒达收到浮梁县自然资源储备利用中心第一次补偿款后，七个工作日之内必须腾空房屋交于浮梁县自然资源储备利用中心。

7、因景德镇恒达废弃运输汽车较多，搬迁工作量较大，最终搬迁补偿费用将依据景德镇恒达按市场行情实际发生费用据实支付，景德镇恒达必须提供《搬迁合同》、付款票据及银行转账凭证。

8、合同未尽事宜经双方协商解决

9、协议生效：合同由双方及主管单位法定代表人签字盖章后生效。

#### 五、本次资产转让事项对公司的影响

1、景德镇恒达本次被征收的土地为该公司原经营用地，现景德镇恒达已搬迁至浮梁产业园二园（北汽配套园）内，本次资产转让事项不会对景德镇恒达的

生产经营造成影响。

2、景德镇恒达本次拟与浮梁县自然资源储备利用中心签署《国有建设土地使用权及地上建筑物附属物等收购合同》，是基于浮梁县规划实施与改造需要，双方经多轮谈判、沟通，最终达成一致意见，资产转让价格以评估结果为基础，符合公司和公司全体股东的利益。

3、本次资产转让事项，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。

本次资产转让预计产生的资产转让收益约 3,614 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，本次资产转让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

2022 年 10 月 29 日