

长江投资实业股份有限公司关于 控股子公司公开挂牌出售资产的公告

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：

- 长发集团长江投资实业股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司上海陆上货运交易中心有限公司（以下简称“陆交中心”）拟通过上海联合产权交易所公开挂牌方式出售陆交中心所拥有的土地及附属建筑物。该资产评估价为人民币 5.40 亿元，最终评估价值以经国资备案为准，首次挂牌以不低于经国资备案的评估价为挂牌底价。
- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍
- 本次交易已经公司七届十六次董事会会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议通过，及国资监管部门备案确认，并履行上海联合产权交易所公开挂牌程序。本次交易对方、交易价格尚无法确定，能否交易成功存在不确定性。

一、交易概述

(一)陆交中心拟将其所拥有的土地及附属建筑物通过上海联合产权交易所公开挂牌方式出售，该资产评估价为人民币 5.40 亿元，最终评估价值以经国资备案为准，首次挂牌以不低于经国资备案的评估价为挂牌底价。陆交中心可根据市场反馈情况，按照《企业国有资产交易监督管理办法》之相关规定确定后续挂牌价格。最终交易价格以实际成交价格为准。董事会提请股东大会授权长江投资公司经营层审批陆交中心具体操作事项，包括但不限于确定挂牌价格、签署相关合同协议、办理产权过户手续等。

目前，交易对手尚不明确，尚未签署交易合同，无履约安排。

(二)公司于 2019 年 9 月 5 日（星期四）下午以通讯方式召开七届十六次董事会议，会议应到董事 7 名，实到 7 名。董事会全票通过了《长江投资公司关于控股子公司公开挂牌出售资产的议案》，该议案尚需提交公司股东大会审议通过。

二、交易各方当事人

(一) 转让方：上海陆上货运交易中心有限公司

统一社会信用代码：913101077780940876

类 型：有限责任公司（国内合资）

住 所：上海市普陀区金迈路 1 号 1 幢 12 层

法定代表人：奚政

注册资本：人民币 26000.0000 万元整

成立日期：2005 年 7 月 25 日

营业期限：2005 年 7 月 25 日至 2035 年 7 月 24 日

经营范围：普通货运, 货物专用运输(冷藏保鲜); 陆上货物运输信息发布, 货运信息咨询, 货运代理, 物流专业的技术服务、技术咨询, 仓储(除专项), 货物装卸(除港口), 房屋设备租赁(除金融租赁), 广告设计、制作、自有媒体发布, 电脑图文制作, 商务咨询(除经纪), 销售: 五金交电、家用电器、建筑装潢材料、有色金属、木材及制品、机械设备及配件、自行车、摩托车配件、通信器材(除卫星电视广播地面接收设施)、钟表眼镜(除专项)、电子元件、橡塑制品、卫生洁具、灯具、化妆品、服装鞋帽、百货、珠宝玉器(除专项)、饰品、纺织品、电子产品、仪器仪表、计算机软硬件及配件(除计算机信息系统安全专用产品)、计算机辅助设备(除计算机信息系统安全专用产品)、汽车配件、健身设备、玩具、化工原料及产品(除危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、监控化学品、易制毒化学品), 从事货物及技术的进出口业务, 计算机软件开发, 电子商务(不得从事增值电信、金融业务); 批发: 预包装食品(不含熟食卤味、冷冻冷藏)(含瓶装酒)、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

陆交中心注册资本为 26,000 万元, 其中长江投资占 72.85% 股份; 上海同盛投资(集团)有限公司占 27.15% 股份。

截至 2019 年 6 月 30 日, 陆交中心资产合计为 442,734,958.16 元, 负债合计为 702,413,395.79 元, 所有者权益为-259,678,437.63

元。2019 年上半年实现营业收入 17,329,176.46 元，净利润 -26,915,615.47 元。（未经审计）

（二）受让方：公司拟通过在上海联合产权交易所公开挂牌方式征集受让方。

三、标的基本情况

（一）交易标的

本次拟出售的资产为陆交中心拥有的位于上海市普陀区桃浦镇金迈路 1 号、金迈路 65、155 号，面积为 46,904 m²（70.36 亩）的土地使用权以及建筑面积为 66,614.39 m²的附属房屋建筑物（产权证号为沪房地普字（2014）第 025264 号，以下简称“标的资产”）。

标的资产中土地性质为仓储，土地使用期限自 2006 年 11 月 10 日至 2056 年 11 月 9 日止。标的资产中的房屋建筑物由公共中转配送中心及与之配套的综合楼两部分组成，其中综合楼建筑面积 30,124.74 m²，公共中转配送中心建筑面积 36,277.71 m²，另有门卫及配套设施建筑面积 211.94 m²。标的资产相关的财务数据如下（单位：元）：

1、标的资产的账面价值

类别	账面原值	截止 2018 年 12 月 31 日账面净值（经审计）	截止 2019 年 5 月 31 日账面净值（评估基准日，未经审计）
固定资产	261,031,861.29	214,536,848.77	212,322,739.22
土地使用权	44,148,319.98	35,870,509.53	35,476,328.08
合计	305,180,181.27	250,407,358.30	247,799,067.30

2、标的资产占公司总资产的比重

项目	截止 2018 年 12 月 31 日 (经审计)	截止 2019 年 6 月 30 日 (未经审计)
标的资产账面净值	250,407,358.30	247,277,409.10
公司总资产	1,658,185,043.13	1,588,663,304.14
标的资产占公司总资产的比重	15.10%	15.57%

3、标的资产实现的营业收入占公司主营业务收入的比重

项目	2018 年度 (经审计)	2019 年半年度 (未经审计)
标的资产实现的营业收入	19,570,286.81	8,090,848.53
公司主营业务收入	1,023,687,209.25	368,798,041.46
标的资产实现的营业收入占公司主营业务收入的比重	1.91%	2.19%

本次交易标的的产权清晰，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) 交易标的的评估情况

陆交中心委托具有从事证券期货业务资格的上海申威资产评估有限公司出具了《上海陆上货运交易中心有限公司拟转让部分资产涉及的不动产市场价值资产评估报告》(沪申威评报字(2019)第 0268 号)，主要内容如下：

1. 评估基准日：2019 年 5 月 31 日。
2. 评估方法：采用市场法、收益法。
3. 本次评估所选取方法理由：市场法适用于与评估对象类似房地产具有活跃的市场，且有充足具有可替代性交易实例。评估对象周边

类似房地产交易活跃，市场上有丰富的类似房地产交易案例，故可选用市场法；收益法适用对象为可取得收益或具有潜在收益，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域类似房地产租赁市场较发达。评估对象为收益性的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，且所在区域租赁市场较发达有较多与评估对象类似房地产的出租案例，故可选用收益法。

4. 评估结论：本次评估选用市场法结果作为评估结论，评估前上海陆上货运交易中心有限公司拟转让的部分资产（不动产）账面值为 247,799,067.30 元。经评估，以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海陆上货运交易中心有限公司拟转让的部分资产评估值为 540,000,000.00 元，大写人民币：伍亿肆仟万元整。评估增值 292,200,932.70 元，增值率 117.92%。（本评估结论为含税价格）

陆交中心所持标的资产的最终评估价值以国资备案为准。

四、资产转让对公司的影响

（一）本次控股子公司出售资产是为优化公司资产结构和资源配置，补充公司现金流，为公司战略转型储备资金。本次出售标的资产完成后，出售资产所得款将用于偿还公司短期借款以及补充公司日常经营的流动资金。本次交易对公司的主营业务收入、总资产产生的影响较小，不构成重大资产重组，亦不会导致公司主要资产变为非经营性资产。

（二）本次标的资产转让暂按评估值初步测算，本次交易如顺利

完成，预计增加公司 2019 年度合并报表利润约为 1.60 亿元左右、增加现金净流入约为 4.00 亿元左右。（具体需根据交易成交情况以财务审计结果为准）。

五、其他说明

该事项尚需提交公司股东大会审议通过及国资监管部门备案确认，且由于本次交易是通过公开挂牌方式对外转让，因此最终的交易对方、交易价格尚无法确定，能否交易成功存在不确定性。公司后续将根据进展情况及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

长江投资实业股份有限公司董事会

2019 年 9 月 6 日