

## 武汉长江通信产业集团股份有限公司

### 关于挂牌转让房产的公告

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。

#### 重要提示：

- 交易内容：武汉长江通信产业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）拟通过公开挂牌方式转让全资子公司武汉长通产业园资产管理有限责任公司（以下简称“产业园公司”）所有的位于汉阳区招商公园 1872 项目房产（以下简称“目标房产”）。以净资产价值为基础，首次挂牌价格不低于 924.08 万元人民币，最终交易价格根据产权交易所公开挂牌竞价确定。转让完成后，公司不再持有目标房产。
- 本次交易尚无确定交易对象，尚无法确定是否构成关联交易。
- 本次交易不构成重大资产重组。
- 本次交易已经公司第九届董事会第二十次会议审议通过，尚需履行产权交易所公开挂牌程序。
- 本次交易按照《企业国有资产交易监督管理办法》采取公开挂牌征集受让方，受让方和最终交易价格尚未确定，且挂牌交易能否成功出让尚不确定，因此本次交易尚存在不确定性。敬请广大投资者注意投资风险。

## 一、 交易概述

### （一） 本次交易的基本情况

公司拟通过公开挂牌的方式转让产业园公司所持位于汉阳区招商公园 1872 项目房地，首次挂牌价格不低于 924.08 万元，最终交易价格取决于受让方在产权交易所的成交价格。若本次转让顺利完成，公司将不再持有目标房产。

### （二） 本次资产交易的目的是原因

为了盘活资产，提高资产利用效率，公司拟通过公开挂牌的方式转让目标房产。此次交易将有利于盘活公司现有资产，进一步聚焦资源，优化资源配置。

### （三） 董事会审议情况

2023 年 10 月 19 日，公司第九届董事会第二十次会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于挂牌转让房产的议案》。公司董事会同意以公开挂牌的方式转让目标房产。

公司独立董事对上述股权转让事宜发表了独立意见：公司以公开挂牌交易方式转让持有的房产是公开、公平、合理的，有利于盘活存量资产，收回投资资金，符合《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定，本次交易无需提交公司股东大会审议。

### （四） 交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易尚需履行产权交易所公开挂牌程序。

## 二、交易对方情况介绍

本次交易将通过产权交易所以公开挂牌方式进行，交易对方尚不明确，尚无法确定是否构成关联交易。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的的概况

目标房产坐落于汉阳区墨水湖南岸招商公园 1872 项目 A5 地块 15 栋 1-4 层 2 室。具体情况如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年限	建筑面积 m <sup>2</sup>	用途	账面价值（元）		
						原值	净值	累计折旧
鄂（2019） 武汉市汉阳 不动产权第 0081698 号	招商公园 1872 项目 A5 地块 15 栋 1-4 层 2 室	钢混	2015 年	252.48	成套 住宅	6,887,552.75	5,960,212.61	927,340.14

（备注：5,960,212.61 元为目标房产于 2023 年 4 月 30 日的账面价值）

### （二）交易标的的权属情况

本次交易的标的不存在抵押、质押及其他任何限制性转让的情况，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。

## 四、交易标的评估、定价情况

### （一）交易标的的评估情况

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为文件、法律法规依据、评估准则依据、产权依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等。

银信资产评估有限公司出具了《武汉长江通信产业集团股份有限公司拟处置资产所涉及的武汉长通产业园资产管理有限责任公司

所有的位于汉阳区招商公园 1872 的房地产市场价值项目资产评估报告》（银信评报字（2023）第 B00640 号）。具体情况如下：

1、评估基准日：2023 年 5 月 10 日

2、评估方法：本次评估采用市场法和收益法两种评估方法进行评估，最终选用市场法评估结果作为评估结论。

3、评估结论：在评估基准日 2023 年 5 月 10 日，目标房产账面原值为 688.76 万元，账面净值 596.02 万元，采用市场法评估，含税评估价值为 924.08 万元，评估增值 328.06 万元，增值率 55.04%。采用收益法评估，含税评估价值为 477.99 万元，评估减值 118.03 万元，减值率 19.80%。以收益法评估结果为基础，差异率为 93.33%。考虑收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加得到的房地产价值，由于武汉市居住房地产租售比失衡，故收益法测算的房地产价值不能完全体现房地产的实际价格，而市场法是通过评估对象周边类似房地产的交易价格作适当的修正得出的，故其评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估舍掉收益法测算结果，以市场法测算结果为评估对象住宅房地产市场价值。

因此，本次评估决定采用市场法评估结果作为最终评估结果，即目标房产含税评估结果为 924.08 万元。

## （二）交易定价情况

经综合考量，公司首次挂牌价格不低于 924.08 万元，最终交易价格取决于受让方在产权交易所的成交价格。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、出售房产对公司的影响

本次拟公开挂牌转让的目标房产，有利于公司盘活存量资产，进一步聚焦资源，优化资源配置。本次交易不会影响公司正常经营，对公司损益产生的影响以最终成交结果为准。

## 六、其他事项

本次目标房产转让方式为在产权交易所公开挂牌出售，受让方和最终交易价格存在不确定性。如本次通过产权交易所公开挂牌方式未征集到意向受让方，届时将继续按照《企业国有资产交易监督管理办法》履行相应的程序。公司将根据交易事项进展情况，及时履行信息披露义务。敬请投资者注意投资风险。

## 七、备查文件

- 1、九届董事会二十次会议决议
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见
- 3、评估报告

特此公告。

武汉长江通信产业集团股份有限公司董事会

2023年10月21日