

证券代码：600561

证券简称：江西长运

公告编号：临 2025-049

江西长运股份有限公司关于子公司江西长运吉安公共交通有限责任公司位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权征收补偿的公告

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法律责任。

重要内容提示：

● 江西长运股份有限公司（以下简称“公司”）子公司江西长运吉安公共交通有限责任公司（以下简称“吉安公交”）拟与吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心、吉安市房屋征收与补偿服务中心签署《土地征收补偿协议》，吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心拟按照土地的估价结果，以 419.9588 万元对吉安公交位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权进行征收补偿。

- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组
- 本次交易已经公司第十届董事会第三十次会议审议通过，无需提交股东会审议。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

因城市规划建设需要，吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心拟对公司控股子公司江西长运吉安公共交通有限责任公司位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权进行征收。

江西长运吉安公共交通有限责任公司拟与吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心、吉安市房屋征收与补偿服务中心签署《土地征收补偿协议》，吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心拟按照土地的估价结果，以 419.9588 万元对吉安公交位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权进行征收补偿。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☐ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☒ 其他，具体为：政府征收
交易标的类型（可多选）	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	江西长运吉安公共交通有限责任公司位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额：419.9588 万元 ☐ 尚未确定
账面成本	117.86 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	256.32%
支付安排	☒ 全额一次付清，约定付款时点：根据协议约定的时间安排一次付清。 ☐ 分期付款，约定分期条款：
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司于 2025 年 10 月 9 日召开第十届董事会第三十次会议，会议审议通过了《关于子公司江西长运吉安公共交通有限责任公司位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权征收补偿的议案》，该议案表决结果为：8 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本次交易已经公司第十届董事会第三十次会议审议通过，无需提交股东会审议。

二、 交易对方情况介绍

（一）交易对方的基本情况

1、交易对方一

法人/组织名称	吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心
统一社会信用代码	☒ 12361000MB020998XJ ☐ 不适用
注册地址	吉安市吉州南大道 6 号
法定代表人	李力琦
主营业务	贯彻执行国家房屋征收与补偿法律法规和政策，编制房屋征收计划；按程序组织实施市中心城区规划区内国有土地上房屋征收与补偿工作，并对县(市、区)国有土地上的房屋征收与补偿工作进行指导和监督；组织房屋征收评估机构选定工作，负责监督评估机构做好征收房屋评估的相关事宜；委托并监督房屋征收实施单位在受托范围内进行房屋征收调查、补偿安置和已征收房屋的拆除工作；完成市委市政府、房管局授权、交办的其它工作。

2、交易对方二

法人/组织名称	吉安市房屋征收与补偿服务中心
统一社会信用代码	☒ 91360800161986851X ☐ 不适用
成立日期	1997 年 9 月 2 日
注册地址	江西省吉安市北门街 13 号(吉安地区房管局)
办公地址	江西省吉安市北门街 13 号
法定代表人	刘海生
主营业务	房屋拆迁、旧房拆除（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）。

（二）交易对方与上市公司之间存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系的说明

本次土地使用权的征收方为吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心，征收实施单位为吉安市房屋征收与补偿服务中心。

吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心、吉安市房屋征收与补偿服务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

1、交易标的基本情况

本次被征收土地为吉安公交位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权（土地面积为 3,674.18 平方米）。

2、交易标的的权属情况

被征收资产不存在抵押、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。

3、相关资产的运营情况

吉安公交于 2013 年 12 月 30 日取得吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权，该地块系吉安公交老办公场地及停车场，现已整体搬迁。

（二）交易标的主要财务信息

1、标的资产

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	江西长运吉安公共交通有限责任公司位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日 (经审计)	2025 年 6 月 30 日 (未经审计)
账面原值	165.02	165.02
已计提的折旧、摊销	47.16	47.16
账面净值	117.86	117.86

注：标的资产截至 2024 年 12 月 31 日的账面价值包含于公司 2024 年度经审计的财务报表中。

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果。

吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心委托江西佳正房地产土地资产评估有限公司对江西长运吉安公共交通有限责任公司位于吉州区长岗南路 61 号

2 号地块土地使用权进行了估价，并出具了赣佳正【2025】（土估）字第 03034 号《关于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块一宗公共设施用地国有建设用地使用权收储价格评估报告》，估价期日为：2025 年 3 月 19 日，估价采用收益还原法及基准地价系数修正法，估价结果为 419.9588 万元。

2、标的资产的具体评估、定价情况

（1）标的资产

标的资产名称	江西长运吉安公共交通有限责任公司位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：419.9588 万元 ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/03/19
采用评估/估值结果 （单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为：收益还原法及基准地价系数修正法
最终评估/估值结论	评估/估值价值：419.9588（万元） 评估/估值增值率：256.32%
评估/估值机构名称	江西佳正房地产土地资产评估有限公司

根据江西佳正房地产土地资产评估有限公司出具的赣佳正【2025】（土估）字第 03034 号《关于吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块一宗公共设施用地国有建设用地使用权收储价格评估报告》，吉安市吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权在估价期日（2025 年 3 月 19 日）的市场价格为 419.9588 万元。

经充分协商，吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心拟按照上述土地的估价结果，以 419.9588 万元对江西长运吉安公共交通有限责任公司位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权进行征收。

五、土地征收补偿协议的主要内容

（一）签署方名称：

征收部门：吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心

被征收人：江西长运吉安公共交通有限责任公司

征收实施单位：吉安市房屋征收与补偿服务中心

（二）交易标的情况：位于吉州区长岗南路 61 号 2 号地块土地使用权，土地面积 3674.18 平方米

（三）征收补偿方式及金额：货币补偿。评估单价为每平方米 1143 元，征收补偿共计 419.9588 万元

（四）征收补偿款支付方式：

协议生效后，征收部门根据协议约定时间向被征收人一次性支付人民币 419.9588 万元。

（五）合同生效：合同由双方签章后生效。

六、对上市公司的影响

（一）本次征收地块系吉安公交老办公场地及停车场，现已整体搬迁，本次征收事项不会对吉安公交的生产经营产生影响。

（二）吉安公交本次拟与吉安市国有土地上房屋征收与补偿事务中心、吉安市房屋征收与补偿服务中心签署《土地征收补偿协议》，系根据政府规划实施，双方经充分协商达成一致意见，征收补偿以估价结果为基础，符合公司和公司全体股东的利益。

（三）本次征收事项预计增加公司 2025 年度利润总额 302 万元。本次征收事项对公司净利润的最终影响金额及具体的会计处理，以会计师事务所审计后确认结果为准。

特此公告。

江西长运股份有限公司董事会

2025 年 10 月 10 日