

# 江西长运股份有限公司关于 子公司江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌汽车 站土地使用权及地上建筑物由政府收储的公告

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法律责任。

## 重要内容提示：

- 根据瑞昌市人民政府办公室抄告单（瑞府办抄字【2025】25号），江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司（以下简称“九江长运瑞昌公司”）拟与瑞昌市自然资源储备交易中心签署《国有土地使用权收购合同》，瑞昌市自然资源储备交易中心拟按照评估价值，以4,587.0688万元对瑞昌汽车站土地使用权及地上建筑物进行收储。
- 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三十四次会议审议通过，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，免于提交股东大会审议。

## 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，瑞昌市人民政府决定对江西长运股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司江西九江长途汽车运输集团有限公司（以下简称“九江长运”）位于瑞昌市黄金南路以东、杨林湖大道以西的瑞昌汽车站土地使用权及地上建筑物进行收储。

根据瑞昌市人民政府办公室抄告单（瑞府办抄字【2025】25号），江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司拟与瑞昌市自然资源储备交易中心签署《国有土地使用权收购合同》，瑞昌市自然资源储备交易中心拟按照上述资产的评估结果，以4,587.0688万元对上述土地使用权及地上建筑物进行收储。

## 2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	<input type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 放弃优先受让权 <input type="checkbox"/> 放弃优先认购权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为：政府收储
交易标的类型（可多选）	<input type="checkbox"/> 股权资产 <input checked="" type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司位于瑞昌市黄金南路以东、杨林湖大道以西的瑞昌汽车站土地使用权及地上建筑物等资产
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额：4,587.0688万元 <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	3,147.89万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	45.72%
支付安排	<input type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点： <input checked="" type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款：瑞昌市自然资源储备交易中心将收储价款4587.0688万元在合同签订后，依次以40%、30%、30%的比例支付给江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司：完成车站搬迁后10个工作日内支付收储总价款的40%（即1834.82752万元），2026年12月31日前支付收储总价款的30%（即1376.12064万元），2027年12月31日前支付收储总价款的30%（即1376.12064万元）。
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### （二）简要说明公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

本次收储事项已经公司第十届董事会第三十四次会议审议通过，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，免于提交股东会审议。

## 二、交易对方情况介绍

### （一）交易对方的基本情况

### 1、交易对方

法人/组织名称	瑞昌市自然资源储备交易中心
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 12360481MB1F64552R <input type="checkbox"/> 不适用
注册地址	瑞昌市溢城东路 8 号

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

本次收储方为瑞昌市自然资源储备交易中心，与公司、九江长运均不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面其它关系。

## 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

本次被收储资产为九江长运瑞昌公司位于瑞昌市黄金南路以东、杨林湖大道以西的瑞昌汽车站土地使用权（土地面积为 18,133.3 平方米，计 27.2 亩）及地上房屋（建筑面积为 10,910.96 平方米）、附属物（建筑面积为 986.26 平方米）等。

#### 2、交易标的权属情况

交易标的资产所有权人为江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司，被收储资产不存在抵押、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

江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司于 2009 年 11 月取得位于瑞昌市黄金南路以东、杨林湖大道以西的瑞昌汽车站土地使用权，地上房屋、附属物等资产的使用及维护情况正常，土地使用权与固定资产均已按会计准则计提折旧。

### (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	江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司位于
--------	------------------------

	瑞昌市黄金南路以东、杨林湖大道以西的瑞昌汽车站土地使用权及地上建筑物等资产	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	<input checked="" type="checkbox"/> 房产及土地 <input type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input type="checkbox"/> 其他, 具体为:	
项目	2024年12月31日 (经审计)	2025年10月31日 (未经审计)
账面原值	4,083.35	4,083.35
已计提的折旧、摊销	844.86	935.46
账面净值	3,238.49	3,147.89

注：标的资产 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。

经九江市正达房地产价格评估有限公司评估，瑞昌汽车站土地使用权及地上建筑物等资产在价值时点（2025年8月16日）的市场价值为4,587.0688万元，本次收储总价为评估价4,587.0688万元。

#### 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	江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司位于瑞昌市黄金南路以东、杨林湖大道以西的瑞昌汽车站土地使用权及地上建筑物等资产
定价方法	<input type="checkbox"/> 协商定价 <input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他:
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额：4,587.0688万元 <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/08/16

采用评估/估值结果 (单选)	<input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法 <input checked="" type="checkbox"/> 其他, 具体为: 成本法、比较法及剩余法
最终评估/估值结论	评估/估值价值: 4, 587. 0688 万元 评估/估值增值率: 45. 72%
评估/估值机构名称	九江市正达房地产价格评估有限公司

瑞昌市交通运输局、瑞昌市自然资源局、江西九江长途汽车运输集团有限公司共同委托九江市正达房地产价格评估有限公司对江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司权下位于瑞昌市杨林湖大街房地产及其装饰装修、构筑物、附属物进行了市场价值评估，并出具了九正房估字【2025】第 067 号《房地产价值估价报告》，价值时点为：2025 年 8 月 16 日，估价采用成本法、比较法及剩余法，估价结果为 4, 587. 0688 万元。

经充分协商，瑞昌市自然资源储备交易中心拟按照上述资产的评估结果，以 4587. 0688 万元对上述土地使用权及地上建筑物进行收储。

## （二）定价合理性分析

本次收储总价为被收储资产的评估价值，符合公司和公司股东的利益，不存在损害公司股东利益的情况。

## 五、国有土地使用权收购合同的主要内容及履约安排

**1、签署方名称：** 瑞昌市自然资源储备交易中心、江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司

**2、交易标的情况：** 位于瑞昌市黄金南路以东、杨林湖大道以西宗地，该宗地权属来源为出让，面积为 18133.3 平方米，计 27.2 亩。

**3、收储价款及支付方式：** 双方确认该宗土地及地上建筑物、构筑物及其他附着物等收储总价为评估价 4587. 0688 万元，本次收储涉及税费由江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司承担。瑞昌市自然资源储备交易中心将收储价款 4587. 0688 万元在合同签订后，依次以 40%、30%、30% 的比例支付给江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司：完成车站搬迁后 10 个工作日内支付收储总价款的 40%（即 1834. 82752 万元），2026 年 12 月 31 日前支付收储总价款的

30%（即 1376.12064 万元），2027 年 12 月 31 日前支付收储总价款的 30%（即 1376.12064 万元）。

#### **4、权属材料的收交:**

江西九江长途汽车运输集团有限公司瑞昌公司须将该地块建筑物、构筑物等所有不动产登记证书原件以及申请办理权属变更登记所需要的资料交付瑞昌市自然资源储备交易中心。

#### **5、违约责任:**

瑞昌市自然资源储备交易中心必须按照合同书的约定，按时足额向九江长运瑞昌公司支付收储补偿费。如果瑞昌市自然资源储备交易中心不能按时足额支付收储补偿费，自迟延之日起，每日按照延迟支付额的万分之二向九江长运瑞昌公司支付违约金。逾期付款超过六十日以上的，九江长运瑞昌公司有权解除本合同书，收回已经移交给瑞昌市自然资源储备交易中心的全部权属等资料。同时，九江长运瑞昌公司有权请求瑞昌市自然资源储备交易中心赔偿因违约造成的其他损失。

九江长运瑞昌公司必须按照本合同书约定，按时向瑞昌市自然资源储备交易中心交付地块及地上建筑物、构筑物及其他附着物等，并协助瑞昌市自然资源储备交易中心办理产权变更手续。九江长运瑞昌公司未按时交付，每延期一日，应按照本合同书约定的收储补偿费总额的万分之二向瑞昌市自然资源储备交易中心支付违约金。九江长运瑞昌公司延期交付收储地块超过六十日以上的，瑞昌市自然资源储备交易中心有权解除本合同书，并有权请求退还九江长运瑞昌公司已经收受的收储补偿费。同时，瑞昌市自然资源储备交易中心有权请求九江长运瑞昌公司赔偿因违约造成的其他损失。

#### **6、合同生效:** 合同由双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效。

《国有土地使用权收购合同》尚未签署，最终以各方实际签署的正式合同为准。

## **六、对上市公司的影响**

1、本次收储宗地系九江长运瑞昌汽车站用地，老站收储后，九江长运计划通过租赁瑞昌交通客运枢纽站方式，将原有站务作业整体搬迁至新站运营，本次收

储不会对公司及九江长运生产经营产生影响。

2、九江长运瑞昌公司本次拟与瑞昌市自然资源储备交易中心签署《国有土地使用权收购合同》，系根据政府规划实施，双方经充分协商达成一致意见，土地使用权等资产收储以评估结果为基础，符合公司和全体股东的利益。

3、本次收储事项预计增加公司 2025 年度利润总额约 1439 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 12 月 12 日