

证券代码：600561

证券简称：江西长运

公告编号：2026-008

江西长运股份有限公司关于 子公司江西吉安长运有限公司水边客运站 与巴邱客运站土地使用权及地上房屋建筑物等资产 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：

- 根据峡江县人民政府常务会议记录摘要，江西长运股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）子公司江西吉安长运有限公司（以下简称“吉安长运”）拟与峡江县国土空间调查规划中心签署《国有土地使用权收储协议》，峡江县国土空间调查规划中心拟按照评估结果，以 820.4479 万元对吉安长运水边客运站地块与巴邱客运站地块两宗土地使用权进行收储；江西吉安长运有限公司拟与峡江县城建设与交通运输局签署《江西吉安长运有限公司所属资产征收补偿协议》，峡江县城建设与交通运输局拟按照评估结果，以 481.5253 万元对水边客运站与巴邱客运站的房屋建筑物及地面附着物等资产进行征收。
- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组
- 本次交易已经公司第十届董事会第三十六次会议审议通过，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。

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，峡江县人民政府决定对公司控股子公司江西吉安长运有限公司位于峡江县 105 国道以东、元阳路以南的水边客运站与位于巴邱镇幸福路以南的巴邱客运站二宗土地使用权及地上建筑物等资产进行收储。

根据峡江县人民政府常务会议记录摘要，江西吉安长运有限公司拟与峡江县国土空间调查规划中心签署《国有土地使用权收储协议》，峡江县国土空间调查规划中心拟按照评估结果，以 820.4479 万元对吉安长运水边客运站地块与巴邱客运站地块两宗土地使用权进行收储；江西吉安长运有限公司拟与峡江县城乡建设和交通运输局签署《江西吉安长运有限公司所属资产征收补偿协议》，峡江县城乡建设和交通运输局拟按照评估结果，以 481.5253 万元对水边客运站与巴邱客运站的房屋建筑物及地面附着物等资产进行征收。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 其他，具体为：
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	江西吉安长运有限公司位于峡江县 105 国道以东、元阳路以南的水边客运站与位于巴邱镇幸福路以南的巴邱客运站二宗土地使用权及地上房屋建筑物等资产
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：1,301.9732 万元 <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	489.75 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	165.84%
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：协议签订后 15 日内支付 50%，剩余的 50% 补偿金额待办完相关财产转移手续后一年内全部付清，
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

本次交易已经公司第十届董事会第三十六次会议审议通过，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) 交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的及股权比例或份额	对应交易金额(万元)
1	峡江县国土空间调查规划中心	江西吉安长运有限公司水边客运站地块与巴邱客运站地块两宗土地使用权	820.4479
2	峡江县城城乡建设和交通运输局	江西吉安长运有限公司水边客运站与巴邱客运站的房屋建筑物及地面附着物等资产	481.5253

(二) 交易对方的基本情况

1、交易对方一

法人/组织名称	峡江县国土空间调查规划中心
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 12361023MB1N042902 <input type="checkbox"/> 不适用
注册地址	峡江县水边镇玉笥大道 67 号

2、交易对方二

法人/组织名称	峡江县城城乡建设和交通运输局
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 11361023014823382K <input type="checkbox"/> 不适用
注册地址	峡江县百花路 8 号

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

吉安长运本次被收储的资产为位于峡江县 105 国道以东、元阳路以南的水边客运站土地使用权（土地面积为 7,685.26 平方米）与位于巴邱镇幸福路以南的巴邱客运站土地使用权（土地面积为 10,580.05 平方米），以及水边客运站与巴邱客运站的房屋建筑物 32 项（主要为综合楼、车站等）、构筑物及其他辅助设施 6 项（主要为围墙、围挡及暗沟等）、机器设备 7 项（主要为水边客运站 10KV 线路配套设施、充电桩及配套设施等）。

2、交易标的的权属情况

交易标的资产所有权人为江西吉安长运有限公司，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

江西吉安长运有限公司于2005年1月取得位于峡江县105国道以东、元阳路以南的水边客运站土地使用权，于2006年4月取得位于巴邱镇幸福路以南的巴邱客运站土地使用权。水边客运站、巴邱客运站土地使用权及地上房屋建筑物、构筑物、机器设备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	江西吉安长运有限公司位于峡江县105国道以东、元阳路以南的水边客运站与位于巴邱镇幸福路以南的巴邱客运站二宗土地使用权及地上房屋建筑物等资产	
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12月31日 (未经审计)
账面原值	1,200.52	1,200.52
已计提的折旧、摊销	681.51	710.77
账面净值	519.01	489.75

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。

经江西中茂房地产资产评估有限公司评估，吉安长运水边客运站与巴邱客运

站土地使用权及地上房屋建筑物等资产在评估基准日（2025年2月21日）的评估值为1,301.9732万元，本次收储总价为评估价1,301.9732万元。

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	江西吉安长运有限公司位于峡江县105国道以东、元阳路以南的水边客运站与位于巴邱镇幸福路以南的巴邱客运站二宗土地使用权及地上房屋建筑物等资产
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：1,301.9732万元 <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/02/21
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、市场法
最终评估/估值结论	评估/估值价值：1,301.9732万元 评估/估值增值率：不适用
评估/估值机构名称	江西中茂房地产资产评估有限公司

峡江县财政局委托江西中茂房地产资产评估有限公司对江西吉安长运有限公司拥有的资产组合在2025年2月21日的市场价值进行评估，并出具了赣中茂评报字【2025】第050007号《峡江县财政局拟核实收储资产价值事宜涉及江西吉安长运有限公司拥有的资产组合市场价值项目资产评估报告》，评估采用成本法、市场法，评估结果为1,301.9732万元。

经充分协商，峡江县国土空间调查规划中心拟按照评估结果，以820.4479万元对吉安长运水边客运站地块与巴邱客运站地块两宗土地使用权进行收储；峡江县城建和交通运输局拟按照评估结果，以481.5253万元对水边客运站与巴邱客运站的房屋建筑物及地面附着物等资产进行征收。

（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、交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）吉安长运拟与峡江县国土空间调查规划中心签署的《国有土地使用权收

储协议》的主要内容

1、签署方名称：峡江县国土空间调查规划中心、江西吉安长运有限公司

见证单位：峡江县城城乡建设和交通运输局

2、收储土地基本情况：水边客运站地块，该宗土地位于峡江县 105 国道以东、元阳路以南，土地面积 7685.26 m² (11.53 亩)，土地用途：交通用地，土地使用权类型为出让；巴邱客运站地块，该宗土地位于巴邱镇幸福路以南，土地面积 10580.05 m² (15.87 亩)，土地用途：交通用地，土地使用权类型为出让。

3、收储方式及收储价款支付方式：根据峡江县人民政府常务会议记录摘要文件精神，峡江县国土空间调查规划中心负责土地收储。本次土地收储评估价为 8,204,479 元。收储资金分阶段支付，协议签订后 15 日内支付 50% 计 4,102,239.5 元给吉安长运，剩余的 50% 补偿金额待办完相关财产转移手续后一年内全部付清，若峡江县国土空间调查规划中心在一年内未支付款项，峡江县国土空间调查规划中心应按同期银行贷款利率支付延期付款期间的利息。

4、权属材料的收交：吉安长运在签订协议后当日内将土地证和房产证等有关资料原件交给峡江县国土空间调查规划中心办理注销登记

5、合同生效：合同由双方及见证单位签字并加盖公章后生效。

(二) 吉安长运拟与峡江县城城乡建设和交通运输局签署的《江西吉安长运有限公司所属资产征收补偿协议》的主要内容

1、签署方名称：

征收实施、补偿单位：峡江县城城乡建设和交通运输局

被征收人：江西吉安长运有限公司

2、被征收房屋及地面附着物现状：产权证号：峡房权证水边字第 10982 号、峡房权证巴邱字第 14925 号、峡房权证巴邱字第 14926 号、峡房权证巴邱字第 14927 号、峡房权证巴邱字第 14928 号、房屋主体实测建筑面积共 4200.84 平方米。地面一切附着物由峡江县城城乡建设和交通运输局征收。

3、财政复核及补偿金额、支付方式：协议被征收房屋及地面附着物所有资产补偿金额以县财政局复核为准。其中被征收房屋建筑物补偿金额 3,971,596 元。构筑物及辅助设施补偿金额 446,567 元。机器设备补偿金额 397,090 元，共

计 4,815,253 元。补偿金额由峡江县城乡建设和交通运输局于协议签订后 15 日内支付 50% 计 2,407,626.5 元给吉安长运，支付方式：转账；剩余的 50% 计 2,407,626.5 元补偿金额待办完相关财产转移手续后一年内全部付清。峡江县城乡建设和交通运输局在一年内未支付款项，应按同期银行贷款利率支付延期付款期间的利息。

4、权属材料的收交：双方签订协议后，吉安长运无条件配合峡江县城乡建设和交通运输局办理房屋产权证等证件的注销（或过户）等工作。

5、其他：吉安长运在峡江县城乡建设和交通运输局支付第一笔征收补偿款后三个工作日内应将水边汽车站和巴邱客运西站被征收房屋腾空，并交付峡江县城乡建设和交通运输局；巴邱客运西站的店面租金收入自签订协议后归峡江县城乡建设和交通运输局。如吉安长运收取了长期店面租金，吉安长运需将剩余月份的租金支付给峡江县城乡建设和交通运输局。

6、债权债务：吉安长运的债权、债务由吉安长运自行处理，与峡江县城乡建设和交通运输局无任何关系。

吉安长运必须书面向峡江县城乡建设和交通运输局报告全部债权债务及清偿债务的情况，未到期债务可达成提前清偿协议，予以提前清偿。未清偿的债务，需提存的，应当向公证机关提存。提存款等同于峡江县城乡建设和交通运输局已经支付了的补偿款。

7、争议的解决：协议在履行过程中发生争议的，由当事人协商解决，也可依法向人民法院提起行政诉讼。吉安长运逾期不搬迁的，峡江县城乡建设和交通运输局可依法向人民法院申请强制执行；承租人逾期搬迁的，由吉安长运通过协商或者民事诉讼解决；但是，如果政府依征收程序直接与承租人签订了补偿协议或者对承租人作出了补充决定的，由政府申请人民法院对承租人强制执行。

8、合同生效：协议自双方签字盖章之日起生效

上述协议尚未签署，最终以各方实际签署的正式合同为准。

六、本次资产收储事项对上市公司的影响

1、本次收储宗地系吉安长运水边客运站与巴邱客运站用地，水边客运站已于 2025 年 1 月搬迁至高铁新区汽车客运枢纽站运营，巴邱客运站目前作为临时

发车点使用，收储后吉安长运计划通过租赁其他场地运营，本次收储不会对公司及吉安长运生产经营产生影响。

2、吉安长运本次拟与峡江县国土空间调查规划中心签署《国有土地使用权收储协议》，拟与峡江县城乡建设和交通运输局签署《江西吉安长运有限公司所属资产征收补偿协议》，系根据政府规划实施，双方经充分协商达成一致意见，土地使用权及地上房屋建筑物等资产收储价款按照评估结果确定，符合公司和公司全体股东的利益。

3、本次收储事项预计增加公司 2026 年度利润总额约 810 万元（未考虑土地增值税影响）。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

2026 年 1 月 31 日