

江西长运股份有限公司关于 子公司上饶汽运集团有限公司万年县汽车站土地使 用权及地上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：

● 根据万年县人民政府常务会议记录摘要（第五十九期），江西长运股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司上饶汽运集团有限公司（以下简称“上饶汽运”）拟与万年县自然资源局签署《土地收储协议书》，万年县自然资源局拟参照资产估价结果，以 2,184.5 万元对万年县汽车站土地使用权及地上建筑物等资产进行收储。

- 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四十次会议审议通过，尚需提交股东会审议。

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，万年县人民政府决定对公司全资子公司上饶汽运集团有限公司位于万年县陈营镇万盛大道西侧的万年县汽车站土地使用权及地上建筑物等资产进行收储。

根据万年县人民政府常务会议记录摘要（第五十九期），上饶汽运集团有限公司拟与万年县自然资源局签署《土地收储协议书》，万年县自然资源局拟参照资产估价结果，以 2,184.5 万元对万年县汽车站土地使用权及地上建筑物等资产进行收储。

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	上饶汽运集团有限公司位于万年县城万盛大道西侧的万年县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：2,184.5 万元 <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	545.16 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	300.71%
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：万年县自然资源局在收到万年县汽车站全部权属证书（国有土地使用权证、房屋所有权证等）原件及复印件，并核查无误后，15个工作日内，向上饶汽运支付第一期补偿款，计人民币 500 万元整；上饶汽运完成协议约定的全部标的物的搬迁腾空工作，并向万年县自然资源局提供其已与所有承租人、实际使用人合法、有效、彻底地解除租赁、联营、承包等全部法律关系的证明文件，按照“净地”要求将土地及地上建（构）筑物、附属设施、设备等交付给万年县自然资源局，双方共同签署《资产交付确认书》后 10 个工作日内，万年县自然资源局向上饶汽运支付剩余补偿款，计人民币 1,684.50 万元。
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（二）公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

2026 年 5 月 26 日，公司召开第十届董事会第四十次会议，会议审议通过了《关于子公司上饶汽运集团有限公司万年县汽车站土地使用权及地上建筑物等资产由政府收储的议案》，该议案表决结果为：9 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次收储事项尚需提交股东会审议。

二、交易对方情况介绍

（一）交易对方的基本情况

1、交易对方

法人/组织名称	万年县自然资源局
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 11360931MB1816351G <input type="checkbox"/> 不适用
注册地址	万年县万盛大道与建德大街交叉西北角

（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

本次收储方为万年县自然资源局，与公司、上饶汽运均不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

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

本次被收储资产为上饶汽运位于万年县陈营镇万盛大道西侧的万年县汽车站土地使用权（土地面积合计为 19165.86 平方米，折合 28.75 亩）及地上房屋建筑物、构筑物及附属设施、设备等资产（包括但不限于：办公楼、检修房、检修棚、主楼、充电棚、活动板房、围墙等），上述资产截至 2026 年 3 月 31 日账面净值为 545.16 万元。

2、交易标的的权属情况

交易标的资产所有权人为上饶汽运集团有限公司，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

上饶汽运集团有限公司于 2008 年 10 月取得位于万年县陈营镇万盛大道西侧的万年县汽车站五宗土地使用权，交易标的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	上饶汽运集团有限公司位于万年县城万盛大道西侧的万年县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	2025年12月31日 (经审计)	2026年3月31日 (未经审计)
账面原值	1,138.62	1,138.62
已计提的折旧、摊销	584.90	593.46
账面净值	553.71	545.16

注：标的资产 2025 年 12 月 31 日的账面价值包含于公司 2025 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。

根据江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司出具的赣鼎[饶房咨]字（2025）第 01 号《房地产估价报告》，万年县汽车站土地使用权及地上建筑物等资产在估价期日（2025 年 10 月 17 日）的市场价值为 2,114.9836 万元，本次收储参照资产估价结果，经双方协商确定收储总价为 2,184.5 万元。

2、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	上饶汽运集团有限公司位于万年县城万盛大道西侧的万年县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：2,184.5 万元

	<input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/10/17
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
最终评估/估值结论	评估/估值价值: 2,114.9836 万元 评估/估值增值率: 不适用
评估/估值机构名称	江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司

万年县自然资源局委托江西鼎浩房地产土地评估咨询有限公司对上饶汽运集团有限公司权下位于万年县城万盛大道西侧一处综合用地和地上建筑物、构筑物及附属设施进行了估价, 并出具了赣鼎[饶房咨]字(2025)第01号《房地产估价报告》, 价值时点为: 2025年10月17日, 估价采用成本法, 确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件下的市场价值为2,114.9836万元。

经充分协商, 万年县自然资源局拟参照资产估价结果, 以2,184.5万元对万年县汽车站土地使用权及地上建筑物等资产进行收储。

(二) 定价合理性分析

本次交易参照资产估价结果, 经双方协商确定收储价款, 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、土地收储协议书的主要内容及履约安排

1、签署方名称: 万年县自然资源局、上饶汽运集团有限公司

2、标的物概况: 万年县自然资源局同意收储上饶汽运集团有限公司位于万年县陈营镇万盛大道西侧(万年县汽车站)国有土地使用权(土地面积19165.86平方米, 折合28.75亩)及地上全部建筑物、构筑物及附属设施、设备等资产。

3、收储价款:

万年县自然资源局以总价款人民币2184.5万元对土地及地上建(构)筑物予以收储。双方同意上述补偿总额为包干总价, 除协议明确约定的补偿项目外, 万年县自然资源局不再向上饶汽运支付任何其他费用(包括但不限于上饶汽运因收储产生的员工安置额外费用, 经营损失之外的其他损失等)。依照国家法律、行政法规以及地方性法规、规章应由各方自行承担和缴纳的各种规费和税费, 由各方自行依法承担和缴纳。

4、价款支付：

协议生效后，上饶汽运应按约定向万年县自然资源局提交全部权属证书（国有土地使用权证、房屋所有权证等）原件及复印件（复印件需加盖上饶汽运公章）。万年县自然资源局在收到前述材料后，有权在 15 个工作日内完成对权属状态、他项权利、司法限制等情况的官方核查。核查无误后，15 个工作日内，万年县自然资源局向上饶汽运支付第一期补偿款，计人民币 500 万元整。

上饶汽运完成协议约定的全部标的物的搬迁腾空工作，并向万年县自然资源局提供其已与所有承租人、实际使用人合法、有效、彻底地解除租赁、联营、承包等全部法律关系的证明文件（包括但不限于终止协议、搬离确认函、现场影像资料等，经万年县自然资源局书面确认同意），按照“净地”要求将土地及地上建（构）筑物、附属设施、设备等交付给万年县自然资源局，双方共同签署《资产交付确认书》后 10 个工作日内，万年县自然资源局向上饶汽运支付剩余补偿款，计人民币 1684.50 万元。

双方同意，上饶汽运应在接到万年县自然资源局搬站书面通知 2 个月内完成全部搬迁并交付土地。若上饶汽运逾期交付，则自逾期之日起，每日按本协议总价款（人民币 2184.5 万元）的万分之一向万年县自然资源局支付违约金，直至实际交付之日止。

5、土地及资产交付：

上饶汽运承诺在协议约定的交付日期前，自行解除收储地块内及房屋上所有租赁、承包、联营、经营等相关协议，全面清退全部商户、车辆、工作人员及其他第三方，清退过程中产生的一切费用、纠纷、诉讼、赔偿等全部由上饶汽运承担，若因此给万年县自然资源局造成损失，上饶汽运须全额赔偿；

收储地块内的安全、消防、治安管理，以及场地内危险品的保管，处置，均由上饶汽运负责，若发生安全事故、消防隐患、治安问题等，由上饶汽运承担全部责任及损失。

交付时，双方共同对收储土地、房屋及资产进行核查，核查无误后签署《资产交付确认书》，签署之日即为交付完成之日，作为万年县自然资源局接收资产的依据。

在协议生效后至搬迁交付前的过渡期内，万年县自然资源局同意无偿给上饶

汽运继续使用该标的物进行经营。过渡期内，上饶汽运应确保标的物及附属设施完好，并承担期间的全部安全、消防、治安管理责任及法律责任。

6、违约责任：

万年县自然资源局必须按照协议书的约定，按时足额向上饶汽运支付收储补偿费。如果万年县自然资源局不能按时足额支付收储补偿费，自迟延之日起，每日按迟延支付额的万分之一向上饶汽运支付滞纳金。逾期付款超过 60 日以上的，上饶汽运有权解除本协议书；同时，上饶汽运有权请求万年县自然资源局赔偿因违约造成的其他损失。

万年县自然资源局按协议书的约定支付收储补偿费的，上饶汽运必须按照协议书约定，按时向万年县自然资源局交付收储地块及地上附着物。由于上饶汽运未按时交付收储标的物而致使万年县自然资源局延期收储地块的，每延期一日，上饶汽运应当按协议书约定的收储补偿费总额的万分之一向万年县自然资源局偿付违约金。上饶汽运延期交付收回地块超过 90 日以上的，万年县自然资源局有权解除本协议书，上饶汽运应在 10 日内退还已经收受的土地收储补偿费，并按本协议总价款的 10% 向万年县自然资源局支付违约金，同时万年县自然资源局有权请求上饶汽运赔偿因违约造成的其他损失。

7、协议生效：协议自双方签署后生效。

六、对上市公司的影响

1、本次收储资产系上饶汽运万年县汽车站用地及地上建筑物、构筑物及附属设施、设备等，万年县汽车站收储后，上饶汽运计划通过租赁万年县综合客运枢纽方式，将原有站务作业整体搬迁至新站运营。搬迁交付前的过渡期内，万年县自然资源局同意无偿给上饶汽运继续使用和经营，本次收储不会对公司及上饶汽运生产经营产生影响。

2、上饶汽运本次拟与万年县自然资源局签署《土地收储协议书》，系根据政府规划实施，双方经充分协商达成一致意见，土地使用权及地上建（构）筑物等资产收储以估价结果为基础，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 926.5 万元。本次收储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5月26日