

证券代码：600561

证券简称：江西长运

公告编号：2025-066

江西长运股份有限公司关于 政府征收公司位于南昌市西湖区八一大道 和广场南路部分房屋建筑物的公告

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：

- 为配合南昌西湖区八一大道 221、223 号及东侧地块改造项目，江西长运股份有限公司（以下简称“公司”）拟与南昌市西湖区住房和城乡建设局、南昌市西湖区住房和城乡建设综合服务中心签署《南昌市国有土地上房屋征收补偿货币补偿协议书》与《房屋拆除补偿协议》，南昌市西湖区人民政府拟征收公司位于西湖区八一大道和广场南路的部分房屋建筑物，经双方协商并增加相关搬迁补偿、奖励等项目，确定本次征收补偿金额为 15,701,858.74 元。
- 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三十三次会议审议通过，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

因南昌市西湖区八一大道 221、223 号及东侧地块改造项目建设需要，南昌市西湖区人民政府决定对江西长运股份有限公司位于西湖区八一大道和广场南路的部分房屋建筑物进行征收。

公司拟与南昌市西湖区住房和城乡建设局、南昌市西湖区住房和城乡建设综合服务中心签署《南昌市国有土地上房屋征收补偿货币补偿协议书》与《房屋拆除补偿协议》，南昌市西湖区人民政府拟征收公司位于西湖区八一大道和广场南路的部分房屋建筑物，经双方协商并增加相关搬迁补偿、奖励等项目，确定本次征收补偿金额为 15,701,858.74 元。

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：政府征收
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	江西长运股份有限公司位于西湖区八一大道和广场南路的部分房屋建筑物
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：1,570.1859 万元 <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	23.36 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	不适用
支付安排	<input checked="" type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点：签订协议后征收实施单位南昌市西湖区住房和城乡建设综合服务中心按照协议约定时间向公司完成支付。 <input type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款：
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

本次征收事项已经公司第十届董事会第三十三次会议审议通过，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、交易对方一

法人/组织名称	南昌市西湖区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 1360103MB1L535418

	<input type="checkbox"/> 不适用
注册地址	南昌市西湖区翠菊路 66 号

2、交易对方二

法人/组织名称	南昌市西湖区住房和城乡建设综合服务中心
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 12360103491160657A <input type="checkbox"/> 不适用
注册地址	南昌市都司前 90 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

本次被征收资产为公司位于西湖区八一大道和广场南路的部分房屋建筑物，房屋建筑面积为 5,817.91 平方米。

2、交易标的的权属情况

被征收资产所有权人为江西长运股份有限公司，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

本次征收所涉及的资产使用及维护情况正常，固定资产均已按会计准则计提折旧。

4、交易标的的具体信息

（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	江西长运股份有限公司位于西湖区八一大道和广场南路的部分房屋建筑物
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	152.18	152.18
已计提的折旧、摊销	127.65	128.82
账面净值	24.53	23.36

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。

经江西远东房地产资产评估测绘有限公司评估,公司涉及征收补偿范围内的4处房屋的估价结果为1,285.4965万元;根据江西信展自然科技有限公司出具的测绘结果以及《南昌市中心城区旧城(棚户区)改造国有土地上房屋征收与补偿安置方案》,公司涉及征收补偿范围内的7处房屋重置价格为218.28万元,参考评估结果与测绘结果,并增加相关搬迁补偿、奖励等项目,确定本次征收补偿金额为1,570.1859万元。

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	江西长运股份有限公司位于西湖区八一大道和广场南路的部分房屋建筑物
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:1,570.1859万元 <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025/03/31

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: 公司涉及征收补偿范围内的 4 处房屋采用收益法进行评估, 估价结果为 1,285.4965 万元; 其他 7 处房屋建筑物根据测绘结果以及《南昌市中心城区旧城(棚户区)改造国有土地上房屋征收与补偿安置方案》确定的房屋重置价格为 218.28 万元。
最终评估/估值结论	评估/估值价值: 1,503.7765 (万元) 评估/估值增值率: 不适用
评估/估值机构名称	江西远东房地产资产评估测绘有限公司、江西信展自然科技有限公司

南昌市西湖区住房和城乡建设局委托江西远东房地产资产评估测绘有限公司对公司位于西湖区八一大道和广场南路的 4 处房屋进行了估价, 并出具了远东评字 2025-09023-1 号《关于南昌市西湖区八一大道 221、223 号及东侧地块改造项目规划红线范围内(具体范围以规划红线图为准)所涉及的国有土地上房屋(非住宅)征收补偿估价报告》, 价值时点为: 2025 年 3 月 31 日, 估价采用收益法, 估价结果为 1,285.4965 万元。

江西信展自然科技有限公司对公司位于西湖区八一大道和广场南路的其他 7 处房屋建筑物进行了测绘, 并出具了测绘报告。

根据江西远东房地产资产评估测绘有限公司出具的远东评字 2025-09023-1 号《关于南昌市西湖区八一大道 221、223 号及东侧地块改造项目规划红线范围内(具体范围以规划红线图为准)所涉及的国有土地上房屋(非住宅)征收补偿估价报告》, 公司位于西湖区八一大道和广场南路的 4 处房屋在估价期日(2025 年 3 月 31 日)的市场价格为 1,285.4965 万元, 经双方协商并增加相关搬迁补偿、奖励等项目, 扣除向原承租人支付装修补偿等费用, 上述房屋的征收补偿金额为 13,455,882.34 元。

根据江西信展自然科技有限公司出具的测绘报告, 以及《南昌市中心城区旧城(棚户区)改造国有土地上房屋征收与补偿安置方案》, 公司位于西湖区八一大道和广场南路的 7 处房屋建筑物的重置价格为 218.28 万元, 经双方协商并增加相关搬迁补偿、奖励等项目, 扣除向原承租人支付装修补偿等费用, 征收补偿金额为 2,245,976.40 元。

经充分协商, 南昌市西湖区住房和城乡建设综合服务中心拟按照上述房屋的

估价结果和测绘结果，结合《南昌市中心城区旧城（棚户区）改造国有土地上房屋征收与补偿安置方案》的征收补偿政策，增加相关搬迁补偿、奖励等项目，确定本次征收补偿金额为 15,701,858.74 元。

（二）定价合理性分析

本次征收补偿系根据被征收房屋的估价结果与测绘结果，结合《南昌市中心城区旧城（棚户区）改造国有土地上房屋征收与补偿安置方案》的征收补偿政策，经协商达成一致意见，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、《南昌市国有土地上房屋征收补偿货币补偿协议书》与《房屋拆除补偿协议》的主要内容

1、签署方名称：

房屋征收部门：南昌市西湖区住房和城乡建设局

被征收人：江西长运股份有限公司

房屋征收实施单位：南昌市西湖区住房和城乡建设综合服务中心

2、交易标的情况：公司位于西湖区八一大道和广场南路的部分房屋建筑物，房屋建筑面积为 5,817.91 平方米。

3、征收补偿方式及金额：货币补偿，征收补偿总金额为 15,701,858.74 元

4、征收补偿款支付方式：签订协议后征收实施单位应按协议约定向被征收人完成支付。

5、合同生效：合同由各方签字盖章后生效。

《南昌市国有土地上房屋征收补偿货币补偿协议书》与《房屋拆除补偿协议》尚未签署，最终以各方实际签署的正式协议为准。

六、对上市公司的影响

1、本次征收依据南昌市政府有关征收的规定实施，公司对原有房屋人员和设备做出相应转移安排，预计不会对公司正常生产经营产生影响。

2、公司本次拟与南昌市西湖区住房和城乡建设局、南昌市西湖区住房和城

乡建设综合服务中心签署《南昌市国有土地上房屋征收补偿货币补偿协议书》与《房屋拆除补偿协议》，征收补偿系根据估价结果与测绘结果，结合《南昌市中心城区旧城（棚户区）改造国有土地上房屋征收与补偿安置方案》的征收补偿政策，经协商达成一致意见，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。

3、本次征收事项预计增加公司 2025 年度利润总额 1547 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 5 日