

江西长运股份有限公司关于二级子公司 签署房地产征收补偿安置协议的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

●黄山市黟县人民政府拟按照资产的估价结果，以3,018.913万元对公司二级子公司黄山长运黟县有限公司位于安徽省黄山市黟县碧阳镇柯村南路东侧资产（黄山长运黟县有限公司汽车站相关资产），包括土地及地上建筑物和附属物等进行征收。

- 本次交易不构成关联交易
- 本次交易不构成重大资产重组

一、交易概述

因城市规划建设需要，黟县人民政府拟对公司二级子公司黄山长运黟县有限公司（以下简称“黟县公司”）位于安徽省黄山市黟县碧阳镇柯村南路东侧资产（黄山长运黟县有限公司汽车站相关资产），包括土地及地上建筑物和附属物等进行征收。

黄山长运黟县有限公司拟与黟县房屋征收管理办公室签署《房地产征收补偿安置协议书》，按照上述资产的估价结果，以 3,018.913 万元将上述土地使用权及地上建筑物、附属物等相关资产，转让给黟县房屋征收管理办公室。

黟县公司拟转让的资产包括位于黟县碧阳镇柯村南路东侧黟县汽车站综合用地（土地面积为 23,387.00 平方米）及房屋建筑物共 14 项（建筑面积为 10,196.99 平方米）、附属物，以及机器设备等。上述资产截至 2024 年 6 月 30 日账面净值为 1,557.48 万元。

公司第十届董事会第十八次会议审议通过了《关于二级子公司签署房地产征收补偿安置协议的议案》，该议案表决结果为：9票同意，0票反对，0票弃权。

二、交易对方情况介绍

本次土地使用权及地上建筑物、附属物等资产的征收方为黟县房屋征收管理办公室。黟县房屋征收管理办公室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

本次交易标的为黟县公司位于安徽省黄山市黟县碧阳镇柯村南路东侧黟县汽车站综合用地（土地面积为23,387.00平方米）及地上房屋建筑物共14项（建筑面积为10,196.99平方米）、附属物，以及机器设备等。

交易标的产权清晰，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。

（二）交易标的资产最近一年及一期的账面价值

单位：万元

| 项目 | 面积（m ² ） | 原值 | 截至2023年12月31日账面净值 | 截至2024年6月30日账面净值 |
|--------|---------------------|----------|-------------------|------------------|
| 土地使用权 | 23,387.00 | 689.34 | 464.14 | 457.25 |
| 房屋建筑物类 | 10,196.99 | 1,733.84 | 1,108.01 | 1,086.52 |
| 设备类 | - | 53.81 | 14.57 | 13.71 |
| 总计 | 33,583.99 | 2,476.99 | 1,586.72 | 1,557.48 |

上述资产截至2023年12月31日账面净值为1,586.72万元（经审计），截至2024年6月30日账面净值为1,557.48万元（未经审计）。

四、交易标的资产评估、定价情况

（一）交易定价情况及依据

本次黟县人民政府拟按照资产的估价结果，以3,018.913万元对公司二级子公司黄山长运黟县有限公司位于安徽省黄山市黟县碧阳柯村南路东侧资产（黄山长

运黟县有限公司汽车站相关资产),包括土地及地上建筑物和附属物等进行征收。

黟县国有资产运营有限公司委托黄山易和房地产评估咨询有限公司对黄山长运黟县有限公司位于黟县碧阳镇柯村南路东侧的黟县汽车站的房地产、附属物、机器设备等资产进行了估价,并出具了黄易和(2024)房估字第040号《黄山长运黟县有限公司所有的黟县碧阳镇柯村南路东侧(黟县汽车站)项目收购成本估价报告》,估价方法为成本法,估价结果为3,018.913万元。

根据黄山易和房地产评估咨询有限公司出具的黄易和(2024)房估字第040号《黄山长运黟县有限公司所有的黟县碧阳镇柯村南路东侧(黟县汽车站)项目收购成本估价报告》,黟县汽车站土地使用权及地上建筑物、附属物,以及机器设备、零星资产等在价值时点时的整体收购总成本合计为3,018.913万元。

黟县人民政府办公室于2024年7月30日印发《黟县人民政府常务会议纪要》,县政府常务会议研究并原则同意《黟县长运汽车站房产征收补偿安置协议书》,会议研定,县征收办作为征收主体,按照评估结果有序做好征收工作。

(二) 定价合理性分析

经充分协商,黄山长运黟县有限公司拟与黟县房屋征收管理办公室签署《房地产征收补偿安置协议书》,按照上述资产的估价结果,以3,018.913万元将上述土地使用权及地上建筑物、附属物等相关资产,转让给黟县房屋征收管理办公室。本次定价公允,不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

五、拟签署的房地产征收补偿安置协议的主要内容

1、签署方名称:

征收部门:黟县房屋征收管理办公室

被征收人:黄山长运黟县有限公司

2、交易标的情况:位于安徽省黄山市黟县碧阳镇柯村南路东侧资产(黄山长运黟县有限公司汽车站),包括现有土地使用权及地上建筑物和附属物等。

3、补偿方式及金额:黄山长运黟县有限公司同意选择货币补偿方式安置。

征收部门补偿被征收人各项费用和金额:房屋建筑物补偿款1,720.47万元,国有土地使用权补偿款1,087.50万元,装潢附属物补偿款187.2278万元,机器

设备搬迁补偿款 23.5657 万元，零星资产补偿款 0.1495 万元，总补偿金额为 3,018.9130 万元。

4、征收补偿款支付方式：

待合同签订后六十日内，征收部门向被征收人支付人民币 1,509.00 万元。被征收人收到上述第一笔征收补偿款后 10 日内退还建站补助资金 200 万元，退还黟县县域物流综合服务中心设施工程款 139,734.84 元。

待征收部门将黄山长运黟县有限公司汽车站资产交由县自然资源和规划局完成挂牌出让，摘牌人取得不动产权证书后三十日内一次性付清剩余价款 1509.9130 万元，但最迟支付时间不能超过 2025 年 2 月 25 日。

5、被征收人承诺：

合同签订后十日内，协议双方立即办理房产（土地）等资产现状交接，被征收人站场内所有租赁户资产按现状交付，原租赁合同继续履行，由征收部门或征收部门指定单位承继原租赁合同。

被征收人应保证本次征收国有土地使用权无抵押、查封及其他产权纠纷，若因产权纠纷导致合同目的无法实现的，被征收人应承担合同总价款 10%的违约责任，征收部门为解除抵押、查封或解决产权纠纷所支付的必要、合理的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费等）和承担的民事责任，有权要求被征收人最终承担。

被征收人承诺如果有第三方对移交给征收部门的全部或部分资产主张权利，则征收部门有权扣除或要求被征收人退还被主张资产部分价款的同时，赔偿由此给征收部门造成的损失，并支付退还价款的 10%违约金。

被征收人所有债务与征收部门无关，由被征收人自行承担。

6、违约责任：

如因被征收人原因未按期完成移交，每逾期一日，被征收人按未及时移交资产价值的日万分之三向征收部门支付逾期违约金；如征收部门未按约定支付价款，每逾期一日，征收部门按当期应付款项的日万分之三向被征收人支付逾期违约金

7、其他：因本次征收发生的税费，协议双方根据法律自承担应负担的部门

8、**争议的解决：**合同双方就本合同的履行事宜发生争议，双方协商解决，协商不成，提交到征收部门所在地人民法院诉讼解决。

9、**合同生效：**合同由双方法定代表人或授权代表签字并盖章后生效。

六、本次资产转让事项对公司的影响

1、黟县汽车站目前未有站务作业和班线运营，场地主要用于物业租赁经营。本次资产转让事项不会对黟县公司的生产经营造成影响。

2、黟县公司本次拟与黟县房屋征收管理办公室签署《房地产征收补偿安置协议书》，是基于黟县城市规划建设需要，双方经多轮谈判、沟通，最终达成一致意见，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。

3、本次资产转让事项，有利于公司盘活存量资产，优化公司资产状况和资产质量。本次资产转让获得的收益亦将对公司财务状况产生积极影响。

本次资产转让事项预计增加公司 2024 年度净利润 989 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

2024 年 9 月 12 日