

证券代码：600561

证券简称：江西长运

公告编号：2025-061

江西长运股份有限公司关于 全资子公司江西抚州长运有限公司拟公开挂牌转让 南丰西站土地使用权及地上建筑物的公告

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：

- 江西长运股份有限公司（以下简称“公司”）所属全资子公司江西抚州长运有限公司（以下简称“抚州长运”）拟在产权交易所公开挂牌转让持有的南丰西站土地使用权及地上建筑物等资产，并拟按照上述资产的评估价值，以 778.70 万元作为首次挂牌转让底价，最终转让价格以产权交易所挂牌成交结果为准。
- 本次交易将采取公开挂牌方式进行，尚未确定交易对方，尚不确定是否构成关联交易。
- 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三十二次会议审议通过，无需提交股东会审议。
- 本次交易拟通过公开挂牌方式进行，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性。公司将密切关注本次交易的进展情况，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

为进一步推进资源的优化配置，提升资产运营效率，公司全资子公司江西抚州长运有限公司拟在产权交易所公开挂牌转让持有的南丰西站土地使用权及地

上建筑物等资产，并拟按照上述资产的评估价值，以 778.70 万元作为首次挂牌转让底价，最终转让价格以产权交易所挂牌成交结果为准。

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	江西抚州长运有限公司南丰西站土地使用权及地上建筑物
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易价格	<input type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <input checked="" type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	214.72 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	尚未确定（首次挂牌转让底价 778.70 万元以评估值为依据，最终转让价格以产权交易所挂牌成交结果为准。
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

公司于 2025 年 11 月 24 日召开第十届董事会第三十二次会议，会议审议通过了《关于全资子公司江西抚州长运有限公司拟公开挂牌转让南丰西站土地使用权及地上建筑物的议案》，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

本次交易已经公司第十届董事会第三十二次会议审议通过，无需提交股东会审议。本次交易拟采取公开挂牌方式进行，受让方、交易对价以及后续需签订的转让协议等尚未确定，公司将根据交易进展及时披露相关信息，敬请广大投资者注意投资风险。

二、 交易对方情况介绍

本次抚州长运拟转让持有的南丰西站土地使用权及地上建筑物等资产，将严格按照国有资产转让的有关规定执行，在产权交易所挂牌方式公开实施转让。交易对方目前尚无法确定，以在产权交易所公开挂牌成交结果为准。

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

交易标的为抚州长运位于抚州市南丰县桔都大市场西侧的南丰西站土地使用权（土地面积为 5,686.08 平方米）、9 栋房屋与 17 项构筑物。

2、交易标的的权属情况

本次抚州长运拟转让的资产权属清晰，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。

3、相关资产的运营情况

抚州长运于 2011 年 6 月取得位于抚州市南丰县桔都大市场西侧的南丰西站土地使用权，该宗土地使用权原始入账价值为 54.82 万元，截至 2025 年 5 月 31 日，已计提折旧 20.75 万元，账面净值为 34.07 万元；地上房屋建筑物建成日期为 2010 年 8 月，该部分资产账面原值 333.38 万元，截至 2025 年 5 月 31 日，已计提折旧 155.85 万元，账面净值为 177.53 万元；构筑物及其他辅助设施的账面原值为 46.13 万元，截至 2025 年 5 月 31 日，已计提折旧 43.01 万元，账面净值为 3.12 万元。南丰西站的站务作业和班线运营已于 2020 年搬迁至南丰东站，目前南丰西站处于闲置出租状态。

(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	江西抚州长运有限公司南丰西站土地使用权及地上建筑物	
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 5 月 31 日 (未经审计)
账面原值	434.33	434.33

已计提的折旧、摊销	215.56	219.61
账面净值	218.77	214.72

注：标的资产截至 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。

本次交易价格以产权交易所公开挂牌最终结果确定。根据评估机构出具的评估报告，抚州长运拟以 778.70 万元作为首次挂牌转让底价，最终转让价格以产权交易所挂牌成交结果为准。

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	江西抚州长运有限公司南丰西站土地使用权及地上建筑物
定价方法	<div><input type="checkbox"/> 协商定价</div> <div><input type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定</div> <div><input type="checkbox"/> 其他：</div>
交易价格	<div><input type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）：</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> 尚未确定（以产权交易所挂牌成交价格为准）</div>
评估/估值基准日	2025/05/31
采用评估/估值结果（单选）	<div><input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为：房屋构筑物采用重置成本法；土地采用成本逼近法和基准地价法。</div>
最终评估/估值结论	评估/估值价值：778.70（万元） 评估/估值增值率：262.66%
评估/估值机构名称	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

江西抚州长运有限公司聘请中铭国际资产评估（北京）有限责任公司对位于南丰汽车站西客站房地产在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，

并出具了中铭评报字【2025】第 2192 号《江西抚州长运有限公司拟资产转让事宜涉及的该公司位于南丰汽车站西客站房地产市场价格价值资产评估报告》，评估基准日为：2025 年 5 月 31 日，评估方法：房屋构筑物采用重置成本法；土地采用成本逼近法和基准地价法。经实施评估程序后，于评估基准日，本次评估资产的评估价值为 778.70 万元。资产评估结果如下：

单位：人民币万元

名称	账面价值	评估价值	增值金额	增值率（%）
房屋建筑物	180.65	544.43	363.78	201.37
土地使用权	34.07	234.27	200.20	587.61
合计	214.72	778.70	563.98	262.66

注：土地使用权增值 200.20 万元，主要系地价的自然增长。房屋建筑物增值 363.78 万元，一方面由于评估经济年限长于会计折旧年限，另一方面系近年来人材机价格上涨。

（二）定价合理性分析

本次交易以中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具的《江西抚州长运有限公司拟资产转让事宜涉及的该公司位于南丰汽车站西客站房地产市场价格价值资产评估报告》为主要定价依据，首次公开挂牌转让价格不低于评估值，定价公平、合理，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

本次交易拟通过产权交易所公开挂牌的方式出售标的资产，最终资产转让协议的主要条款和履约安排将在确定具体受让方后确定。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

本次资产转让将通过在产权交易所公开挂牌转让的方式进行，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性。

抚州长运本次通过产权交易所公开挂牌转让南丰西站土地使用权及地上建

筑物等资产，有利于整合资源，盘活存量低效资产，推进资源的优化配置，提升资产运营效率。南丰西站的站务作业和班线运营已于 2020 年搬迁至南丰东站，目前场地主要用于物业租赁经营，本次交易事项不会对抚州长运的生产经营造成影响。如按照首次挂牌底价测算，抚州长运本次资产转让预计产生的资产处置收益约为 418 万元，该事项具体会计处理和对相关财务数据最终影响金额，以会计师事务所审计后确认结果为准。

综上，本次资产转让对公司的正常经营和财务状况不构成重大影响，有利于完善公司资产结构，促进资源的优化配置，符合公司和全体股东的利益。

特此公告。

江西长运股份有限公司董事会

2025 年 11 月 24 日