

证券代码：603569

证券简称：长久物流

公告编号：2025-049

北京长久物流股份有限公司

关于全资子公司土地及地上建筑物、附着物 由政府收储的公告

本公司董事会、全体董事及相关股东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：

● 交易简要内容：北京长久物流股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司唐山长久物流有限公司（以下简称“唐山长久”）与唐山海港经济开发区土地收储交易中心签署了《国有土地使用权收储合同》，将其持有的合计673.01亩土地及地上建筑物、附着物进行收储处置，本次交易金额合计15,488.36万元。

- 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五届董事会第十四次会议审议通过，本次交易未达到股东大会审议标准。公司已于同日完成合同签署并收到补偿款项。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

公司全资子公司唐山长久为提升资产运行效率，盘活存量资产，提高资金使用效率，实现股东利益最大化，将自有土地及地上建筑物、附着物由唐山海港经济开发区土地收储交易中心（以下简称“收储中心”）进行收储。

经与唐山市海港经济开发区相关部门协商，由收储中心采取现金支付方式收储唐山长久持有的土地使用权及地上建筑物、附着物。经委托河北德盛房地产资产评估咨询有限公司出具《土地估价报告》（河北德盛土估[2025]字第 A-003 号）确定上述土地的评估价值为 12,138.93 万元。经委托河北德鸿资产评估有限公司出具《唐山市自然资源和规划局海港经济开发区分局拟收储唐山长久物流有限公司五宗土地地上资产项目资产评估报告》（冀德鸿评报字【2025】第 061 号），确定上述地上建筑物、附着物的评估价值为 3,349.43 万元；经双方协商，收储中心同意按照总金额 15,488.36 万元进行整体收储。经综合测算税收等因素，预计本次交易综合收益 3,821.10 万元。超过公司 2024 年经审计归母净利润（79,565,480.57 元）的 10%。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型（可多选）	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	唐山长久持有的位于海港开发区合计 673.01 亩的土地及地上建筑物、附着物
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>15,488.36</u> ☐ 尚未确定
账面成本	9,603.79 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	61.27%
支付安排	☒ 全额一次付清，约定付款时点： <u>2025 年 8 月 29 日前</u> ☐ 分期付款，约定分期条款：_____
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 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

公司于 2025 年 8 月 29 日召开的第五届董事会第十四次会议审议通过了《关于全资子公司土地及地上建筑物、附着物由政府收储的议案》。

(三) 交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组，无需提交公司股东大会审议。

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	唐山海港经济开发区 土地收储交易中心	唐山长久持有的位于海 港开发区合计 673.01 亩 的土地及地上建筑物、附 着物	15,488.36

(二) 交易对方的基本情况

法人/组织名称	唐山海港经济开发区土地收储交易中心
统一社会信用代码	☒ 12130200320087213J ☐ 不适用
有效期	自 2025 年 03 月 07 日至 2030 年 03 月 06 日
住所	河北省唐山市海港经济开发区港盛街北侧
法定代表人	魏颖
开办资金	50 万
宗旨和业务范围	加强土地宏观调控，促进经济发展。拟定土地收购、储备计划并组织实施编制年度土地供应计划公开土地供应信息按照程序组织实施辖区职能范围内的国有建设

	土地使用权供应工作
举办单位	唐山市自然资源和规划局海港经济开发区分局

（三）交易对方与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。交易对方为隶属于政府的事业单位，具有良好的履约能力。

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

本次交易共涉及五宗地，地块一：位于海港开发区港兴大街南侧、港前街北侧（7#路南侧、9#路北侧），土地面积 250 亩，土地证号：冀唐国用（2013）第 7812 号；地块二：位于海港开发区湖林新河以西、港前街以北（湖林新河以西、9#路以北），土地面积 11.49 亩，土地证号：冀唐国用（2013）第 7811 号；地块三：位于幸福路以东、港兴大街以南（海宜南路以东、港兴大街以南），土地面积 116.01 亩，土地证号：冀唐港国用（2014）第 021 号；地块四：位于港前街以北、幸福路以东（港前街北侧、海宜路东侧），土地面积 95.56 亩，土地证号：冀唐港国用（2014）第 266 号；地块五：位于海港开发区幸福路以东、港前街以北，土地面积 199.95 亩，土地证号：冀唐港国用（2016）第 036 号，上述五宗地原土地使用权类型为出让，土地用途为仓储用地。本次交易还包括上述五宗地的地上建筑物、附着物，包括一栋办公楼（房产证号：唐山房权证海港字第 301013118 号）、土地平整、地面硬化、锅炉房等资产。

2、交易标的的权属情况

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。

3、相关资产的运营情况

唐山长久于 2013 年至 2016 年间陆续取得上述土地使用权，土地使用权性质为出让地，土地用途为仓储用地，地上建筑物、附着物自 2014 年开始持续建设并投入使用，土地及地上建筑物、附着物资产原值合计 13,063.42 万元, 已计提折旧或摊销 3,459.63 万元。自 2022 年起因唐山长久业务调整，除部分场地出租外，存在场地闲置情况，利用率不达预期。

（二）交易标的主要财务信息

1、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	唐山长久持有的位于海港开发区合计 673.01 亩的土地	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
账面原值	7,337.06	7,337.06
已计提的折旧、摊销	1,586.17	1,671.77
减值准备		
账面净值	5,750.89	5,665.29
以上数据是否经审计	2024 年 12 月 31 日财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年 7 月 31 日财务数据未经审计。	

标的资产名称	上述土地的地上建筑物、附着物	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日

账面原值	5,726.36	5,726.36
已计提的折旧、摊销	1,681.86	1,787.86
减值准备		
账面净值	4,044.50	3,938.50
以上数据是否经审计	2024 年 12 月 31 日财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年 7 月 31 日财务数据未经审计。	

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。

本次交易的土地使用权经河北德盛房地产价格评估咨询有限公司出具了《土地估价报告》（河北德盛土估[2025]字第 A-003 号），本次选取市场比较法和成本逼近法进行估值，评估土地总面积为 448,671.68 平方米，评估土地总地价为 12,138.93 万元。

本次交易的地上建筑物、附着物经河北德鸿资产评估有限公司出具了《唐山市自然资源和规划局海港经济开发区分局拟收储唐山长久物流有限公司五宗土地地上资产项目资产评估报告》（冀德鸿评报字【2025】第 061 号），本次选取市场法及成本法进行评估，被评估资产 27 项，评估值为 3,349.43 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	唐山长久持有的位于海港开发区合计 673.01 亩的土地
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____

交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>12,138.93</u> ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/08/20
采用评估/估值结果 (单选)	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为：市场比较法和成本逼近法
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>12,138.93</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>114.27</u> %
评估/估值机构名称	河北德盛房地产资产评估咨询有限公司
标的资产名称	上述土地的地上建筑物、附着物
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>3,349.43</u> ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/08/20
采用评估/估值结果 (单选)	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为：市场法及成本法
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>3,349.43</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>-14.96</u> %
评估/估值机构名称	河北德鸿资产评估有限公司

（二）定价合理性分析

根据国家房地产管理及评估的有关法规，结合本次估价目的及估价对象类型，选取合适的评估方法进行评估。本次交易价格依据估价结果，经双方协商确定，

具备公允性，未损害公司及股东的利益。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

唐山长久与收储中心签订的《国有土地使用权收储合同》主要内容如下：

甲方：唐山海港经济开发区土地收储交易中心

乙方：唐山长久物流有限公司

（一）土地收储范围与补偿标准

1、本合同项下五宗地，地块一：位于海港开发区港兴大街南侧、港前街北侧（7#路南侧、9#路北侧），土地面积 250 亩，土地证号：冀唐国用（2013）第 7812 号、唐山房权证海港字第 301013118 号；地块二：位于海港开发区湖林新河以西、港前街以北（湖林新河以西、9#路以北），土地面积 11.49 亩，土地证号：冀唐国用（2013）第 7811 号；地块三：位于幸福路以东、港兴大街以南（海宜南路以东、港兴大街以南），土地面积 116.01 亩，土地证号：冀唐港国用（2014）第 021 号；地块四：位于港前街以北、幸福路以东（港前街北侧、海宜路东侧），土地面积 95.56 亩，土地证号：冀唐港国用（2014）第 266 号；地块五：位于海港开发区幸福路以东、港前街以北，土地面积 199.95 亩，土地证号：冀唐港国用（2016）第 036 号，上述五宗地土地使用权人均为唐山长久物流有限公司，原土地使用权类型出让，土地用途仓储用地，现对上述宗地 673.01 亩国有土地使用权予以收储。

2、乙方同意按照《唐山市土地收储实施办法》（唐政发〔2010〕21 号）的规定进行评估。在评估的基础上，经甲乙双方协商，并经河北唐山海港经济开发区国土空间规划委员会会议（〔2025〕12 号）批准的收储方案及补偿价格，确定收储补偿价格共计人民币大写壹亿伍仟肆佰捌拾捌万叁仟陆佰元整（小写：15,488.36 万元整）。

（二）土地交付与补偿款的支付

1、乙方自愿有偿交回 673.01 亩国有土地使用权。自本合同签订后 7 个工作日内，乙方将收储土地范围内的《不动产权证书》原件交付甲方，并协助甲方办理土地变更手续。

2、乙方应于 2025 年 9 月 15 日前将本合同项下宗地按照本合同第七条约定的条件交付给甲方。

3、甲方同意 2025 年 8 月 29 日前，一次性向乙方支付补偿款人民币壹亿伍仟肆佰捌拾捌万叁仟陆佰元整（小写：15488.36 万元整）。

4、土地交付应达到下列条件：

（1）交地范围内界址清楚，权属无争议，地上、地下不存在第三人资产，土地及地上建筑物无抵押和查封等行为，无任何法律诉讼纠纷；

（2）交地范围内人员撤离，设备物资搬空；

（3）交地范围内地上建筑物、附着物、在建工程等设施符合本合同其他约定的条件后随土地一并交付甲方；

（4）终止交地范围内租赁户的租赁关系，结清有关费用，完成租赁户的关停、搬迁等工作；

（5）除政府兴建公用事业而敷设的各种管道和管线外，交付土地范围内其余水、电、气、暖、通讯等设施，办理好报停手续并结清有关费用，需继续使用的，按照相关规定办理。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响。

本次交易有利于盘活公司现有资产，优化资产结构，提高资金使用效率，符合公司的长远发展目标，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形，也不存在违反相关法律法规的情形。公司收到的补偿款将根据相关规定进行相应会计处理，具体会计处理及相关财务数据以经会计师事务所审计后的结果为准。

（二）交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

本次交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

（三）交易完成后是否可能产生关联交易的说明。

本次交易完成后不会产生关联交易。

（四）本次交易是否会产生同业竞争的说明以及解决措施。

本次交易不会产生同业竞争。

（五）上市公司因购买或出售资产将导致交易完成后上市公司控股股东、实际控制人及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用的，需要明确解决方案，并在相关交易实施完成前解决。

本次交易不涉及上述情况。

特此公告。

北京长久物流股份有限公司董事会

2025 年 8 月 30 日