

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 中國外運股份有限公司 SINOTRANS LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：00598)

## 公告 關連交易 訂立股東協議以成立合資公司；及 擬訂立土地使用權轉讓協議

董事會宣佈，於二零二四年十二月二十三日，外運化工、湛江港集團及外運華南訂立股東協議共同投資設立合資公司，用以建設招商局湛江化工品物流樞紐項目。根據股東協議，合資公司的註冊資本為人民幣207,200,000元，外運化工、湛江港集團及外運華南將分別出資人民幣104,244,710元，人民幣52,122,355元及人民幣52,122,355元(其中，合計人民幣1,289,420元將計入資本公積)，分別持有合資公司50%、25%及25%的股權。此外，外運化工和外運華南將簽署一致行動人協議，合資公司成立後將成為本公司的附屬公司，其財務業績將納入本公司的合併財務報表。

於合資公司註冊完成後，為推進項目建設，合資公司擬與湛江港集團訂立轉讓協議，向湛江港集團收購目標土地使用權，對價為人民幣43,972,744元。

於本公告日期，外運化工及外運華南均為本公司的附屬公司，而湛江港集團為最終控股股東招商局的附屬公司，故湛江港集團為香港上市規則項下本公司的關連人士。因此，根據香港上市規則第14A章，股東協議、轉讓協議及其各自項下擬進行的交易均構成本公司的關連交易。

由於股東協議及轉讓協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率(經合併計算)超過0.1%但低於5%，故股東協議及轉讓協議項下擬進行的交易須遵守香港上市規則有關公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於股東協議、轉讓協議及其各自項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，故根據香港上市規則，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。然而，由於王秀峰先生、楊國峰先生、羅立女士、余志良先生及陶武先生作為董事，同時於招商局任職，彼等已根據相關中國法律與法規就相關董事會決議案放棄投票。

## 股東協議

董事會宣佈，於二零二四年十二月二十三日，外運化工、湛江港集團及外運華南訂立股東協議共同投資設立合資公司，用以建設招商局湛江化工品物流樞紐項目。根據股東協議，合資公司的註冊資本為人民幣207,200,000元，外運化工、湛江港集團及外運華南將分別出資人民幣104,244,710元，人民幣52,122,355元及人民幣52,122,355元(其中，合計人民幣1,289,420元將計入資本公積)，分別持有合資公司50%、25%及25%的股權。此外，外運化工和外運華南將簽署一致行動人協議，合資公司成立後將成為本公司的附屬公司，其財務業績將納入本公司的合併財務報表。

股東協議的主要條款載列如下：

**日期：** 二零二四年十二月二十三日

**訂約方：**

- (1) 外運化工；
- (2) 湛江港集團；及
- (3) 外運華南。

**出資金額：** 根據股東協議，合資公司的註冊資本為人民幣207,200,000元。外運化工、湛江港集團及外運華南將分別出資人民幣104,244,710元，人民幣52,122,355元及人民幣52,122,355元，其中人民幣103,600,000元、人民幣51,800,000元及人民幣51,800,000元將分別計入註冊資本，人民幣644,710元、人民幣322,355元及人民幣322,355元將分別計入資本公積。其中，外運化工及外運華南將以現金出資，而湛江港集團將以土地使用權作價出資。

下表載列訂約方出資及在合資公司持股比例詳情：

<b>股東</b>	<b>註冊資本</b> 人民幣元	<b>資本公積</b> 人民幣元	<b>比例</b> %
外運化工	103,600,000	644,710	50
湛江港集團	51,800,000	322,355	25
外運華南	51,800,000	322,355	25
<b>合計</b>	<b>207,200,000</b>	<b>1,289,420</b>	<b>100</b>

股東協議項下的出資金額由訂約方經計及合資公司的業務性質、營運資金需求及未來發展計劃，並經計及作價出資土地使用權的評估值等多項因素後經公平磋商而釐定。

湛江港集團持有之作價出資土地位於廣東省湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江路西側、海港路以北，總佔地面積95,950.74平方米，其許可用途為工業用地、倉儲用地、鐵路用地及港口碼頭用地。作價出資土地的土地使用權將於二零二零年十一月三日屆滿。根據獨立合資格評估師北京中同華資產評估有限公司(「**獨立評估師**」)出具的日期為二零二四年十月十二日的資產評估報告，作價出資土地使用權於評估基準日(即二零二四年六月三十日)的賬面價值為人民幣24,095,059.86元，評估價值為人民幣52,122,355元(含稅)。獨立評估師對作價出資土地的土地使用權的評估採用了市場比較法和基準地價係數修正法並根據兩種方法的適用性進行加權平均得出最終結論。有關載有(其中包括)評估方法、假設及主要輸入參數的資產評估報告相關的具體內容，請參閱本公告附錄。

湛江港集團獲得作價出資土地使用權的原有成本為人民幣33,234,565.30元。由於作價出資土地尚未開發建設，因此截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度尚未產生收益。

**合資公司的業務：** 合資公司擬定於廣東省湛江市成立，主要從事化工品貨運代理、倉儲及多式聯運等。

**合資公司的管理：** 根據股東協議，合資公司董事會由4名董事組成，並由合資公司股東會根據股東提名選舉產生。其中，外運化工有權提名2名董事(包括董事長)，湛江港集團及外運華南各有權提名1名董事。董事會下設審計委員會，由股東各委派1名委員。合資公司不設監事。此外，外運化工亦有權提名合資公司總經理及1名財務負責人，湛江港集團和外運華南各有權提名1名副總經理。

**合資公司的股權轉讓：** 合資公司的股東向各自關聯機構以外的機構轉讓其所持有的合資公司股權時，其他合資公司的股東在同等條件下享有優先購買權。

**合資公司的利潤分配：**

合資公司的股東按照其在合資公司的實繳出資比例進行利潤分配，並按實繳出資比例承擔風險與虧損(合資公司股東會另有約定或決議除外)。

**轉讓協議**

於合資公司註冊完成後，為搭建湛茂地區目前唯一滿足需求的包裝貨危險化學品港口物流運營平台，建設招商局湛江化工品物流樞紐項目，合資公司擬與湛江港集團訂立轉讓協議，向湛江港集團收購目標土地使用權，對價為人民幣43,972,744元。轉讓協議的主要條款列載如下：

**訂約方：**

- (1) 湛江港集團(作為轉讓方)；及
- (2) 合資公司(作為受讓方)。

**標的事項：**

合資公司擬收購湛江港集團持有之目標土地的土地使用權。目標土地位於廣東省湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江路西側、海港路以北，總佔地面積為79,869.16平方米，其許可用途為工業用地、倉儲用地、鐵路用地及港口碼頭用地。目標土地使用權將於二零二零年十一月三日屆滿。

**代價：**

目標土地使用權對價為人民幣43,972,744元。代價乃訂約方經公平磋商並經計及目標土地使用權的評估價值後釐定。根據獨立評估師出具的日期為二零二四年十月十二日的資產評估報告，目標土地使用權於評估基準日(即二零二四年六月三十日)的賬面值為人民幣20,056,647.44元，評估價值為人民幣43,972,744元(含稅)。獨立評估師對目標土地使用權的評估採用了市場比較法和基準地價係數修正法並根據兩種方法的適用性進行加權平均得出最終結論。有關載有(其中包括)評估方法、假設及主要輸入參數的資產評估報告相關的具體內容，請參閱本公告附錄。

湛江港集團獲得目標土地使用權的原有成本為人民幣27,664,341.59元。由於目標土地尚未開發建設，因此截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度尚未產生收益。

董事認為轉讓協議項下的代價屬公平合理。預期代價將由合資公司的自籌資金支付。

**付款方式及期限：** 合資公司應於轉讓協議生效之日(即轉讓協議經雙方法定代表人或授權代表簽名並加蓋單位印章之日)起十個工作日內將土地轉讓價款一次性支付至湛江港集團指定銀行賬戶。

**交割：** 湛江港集團應於合資公司支付完畢土地轉讓價款後七日內將目標土地移交给合資公司，並配合合資公司辦理不動產權證。在合資公司取得目標土地的不動產權證前，目標土地的一切風險和責任由湛江港集團承擔。

### **交易的理由及裨益**

外運化工、湛江港集團及外運華南訂立股東協議共同投資設立合資公司以及合資公司向湛江港集團收購目標土地使用權旨在根據市場及戰略客戶的需求，發揮各方資源優勢搭建湛茂地區目前唯一滿足需求的包裝貨危險化學品港口物流運營平台，共同打造韌性供應鏈，有助於本公司加快打造粵港澳大灣區化工物流多式聯運樞紐，完善本公司化工物流網絡，進一步提高本公司綜合物流方案的解決能力及核心競爭力。

鑒於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，股東協議及轉讓協議的條款屬公平合理，並按一般商業條款或更佳的條款進行，股東協議、轉讓協議及其各自項下擬進行的交易儘管因其性質的關係並非於本集團一般或日常業務過程中進行，但符合本公司及股東的整體利益。

## 香港上市規則的涵義

於本公告日期，外運化工及外運華南均為本公司的附屬公司，而湛江港集團為最終控股股東招商局的附屬公司，故湛江港集團為香港上市規則項下本公司的關連人士。因此，根據香港上市規則第14A章，股東協議、轉讓協議及其各自項下擬進行的交易均構成本公司的關連交易。

由於股東協議及轉讓協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率(經合併計算)超過0.1%但低於5%，故股東協議及轉讓協議項下擬進行的交易須遵守香港上市規則有關公告的規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於股東協議、轉讓協議及其各自項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，故根據香港上市規則，概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。然而，由於王秀峰先生、楊國峰先生、羅立女士、余志良先生及陶武先生作為董事，同時於招商局任職，彼等已根據相關中國法律與法規就相關董事會決議案放棄投票。

## 一般資料

### (1) 本集團

本集團的主營業務包括專業物流、代理及相關業務和電商業務。招商局是最終控股股東，為一家根據中國法律設立、直屬國務院國資委的國有獨資企業。招商局是一家業務多元的綜合企業。目前，招商局的主要業務集中在交通物流、綜合金融、地產園區、科創產業。中國外運長航集團有限公司為根據中國法律成立的招商局全資附屬公司，經營範圍包括無船承運業務、國際船舶代理、綜合物流的組織、投資與管理、船舶製造與修理等。



## (2) 外運化工

外運化工為於中國註冊成立的有限責任公司，其主營業務包括貨運代理、多式聯運、國際集拼、無船承運、道路運輸(包括普通貨物、危險貨物)、倉儲服務(包括普通貨物和危險貨物)、罐箱租賃業務等。

於本公告日期，外運化工為本公司非全資附屬公司。本公司透過全資附屬公司中國外運(香港)控股有限公司及中國外運華東有限公司合計持有外運化工59.20%的股權；外運化工其餘股權分別由(i)上海市奉賢區國有資產監督管理委員會透過其全資附屬公司上海化學工業區奉賢分區發展有限公司持有12.80%；(ii)外運化工員工持股平台上海颯諾權商務諮詢合夥企業(有限合夥)持有20%(其執行事務合夥人為上海颯諾權企業管理有限公司(分別由六名自然人高原、周勇、李鵬、張俊、劉波及武宇青持有23.60%、18.50%、16.60%、14.70%、13.90%及12.70%的股權)，持有其0.1%權益；其有限合夥人分別為上海承霄企業管理中心(有限合夥)、上海妙歆企業管理中心(有限合夥)、上海妙晶企業管理中心(有限合夥)、上海妙伊企業管理中心(有限合夥)及上海開秀企業管理中心(有限合夥)(均為上海颯諾權企業管理有限公司擔任執行事務合夥人及持有0.1%權益的有限合夥企業，並分別由五名自然人黃燕娟、周征宇、鍾原、聶欣及王勇持有99.9%的權益)，各自持有上海颯諾權商務諮詢合夥企業(有限合夥)約39.38%、23.25%、22.43%、7.85%及7.09%的權益)；及(iii)金發實業(香港)有限公司(由上海實業貿易有限公司、東方國際香港有限公司(二者均為上海市國有資產監督管理委員會的全資附屬公司)、Hai Hua Logistics Ltd.及Praise Quick Investment Limited(二者均由自然人Yaqing Li持有100%的股權)各自持有其10%、10%、40%及40%的股權)持有8%(統稱為「外運化工其餘股東」)。



### (3) 外運華南

外運華南為於中國註冊成立的有限責任公司，於本公告日期其為本公司的全資附屬公司，其主營業務包括港口碼頭、駁船承運、貨運代理、船舶代理、國際集拼、班列、合同物流、場站、工程物流、跨境電商物流等。

### (4) 湛江港集團

湛江港集團為於中國註冊成立的股份有限公司，其主營業務包括貨物裝卸(含過駁)、倉儲、集裝箱裝卸及拆拼箱、為船舶靠離碼頭提供拖帶服務、鐵路專用線貨物運輸、物流服務等。

於本公告日期，湛江港集團為最終控股股東招商局的非全資附屬公司，招商局透過其附屬公司招商局港口集團股份有限公司及招商局國際碼頭(湛江)有限公司持有湛江港集團約58.35%的股權；此外，湛江市基礎設施建設投資集團有限公司(分別由湛江市人民政府國有資產監督管理委員會間接持有90%的股權及廣東省財政廳直接持有10%的股權)持有湛江港集團35%的股權，且概無其他股東持有其10%或以上的股權(統稱為「**湛江港集團其餘股東**」)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，外運化工其餘股東、湛江港集團其餘股東及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「作價出資土地」	指	一塊位於廣東省湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江路西側、海港路以北，總佔地面積95,950.74平方米的土地
「招商局」	指	招商局集團有限公司，一家根據中國法律設立，直屬國務院國資委的國有獨資企業，為最終控股股東，於本公告日期直接及間接持有本公司已發行股本約59.17%
「本公司」	指	中國外運股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所上市及其A股在上海證券交易所上市
「關連人士」	指	具有香港上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有香港上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「合資公司」	指	湛江中外運化工國際物流有限公司，一家擬於中國註冊成立的有限責任公司，其名稱將最終以相關市場監督管理部門核准為準
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	外運化工、湛江港集團及外運華南於二零二四年十二月二十三日就成立合資公司訂立的股東協議
「外運化工」	指	中外運化工國際物流有限公司，於本公告日期為本公司的附屬公司
「外運華南」	指	中國外運華南有限公司，於本公告日期為本公司的附屬公司
「目標土地」	指	一塊位於湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江路西側、海港路以北，總佔地面積為79,869.16平方米的土地
「轉讓協議」	指	合資公司及湛江港集團擬於合資公司完成註冊後就收購目標土地使用權訂立的轉讓協議

「湛江港集團」	指	湛江港(集團)股份有限公司，於本公告日期為本公司最終控股股東招商局的附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**中國外運股份有限公司**  
公司秘書  
**李世礎**

北京，二零二四年十二月二十三日

於本公告日期，本公司董事會成員包括王秀峰(董事長)、宋嶸(執行董事)、楊國峰(非執行董事)、羅立(非執行董事)、余志良(非執行董事)、陶武(非執行董事)、許克威(非執行董事)，以及四位獨立非執行董事王小麗、甯亞平、崔新健及崔凡。

## 附錄資產評估報告相關內容

### 一、土地使用權作價入股資產評估報告相關內容

根據北京中同華資產評估有限公司於二零二四年十月十二日出具的《湛江港(集團)股份有限公司擬以土地使用權出資所涉及的位於湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江西側、海港路以北95,950.74平方米土地使用權市場價值評估項目資產評估報告》中同華評報字(2024)第011144號，於評估基準日(即二零二四年六月三十日)，採用市場比較法和基準地價係數修正法測算委估土地使用權的市場價值並根據兩種方法的適用性進行加權平均得出的評估標的資產價值為人民幣52,122,355.00元(含稅)。

#### 1. 評估對象及範圍

評估對象：湛江港集團持有的位於湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江西側、海港路以北95,950.74平方米國有出讓土地使用權在評估基準日的市場價值。該土地目前處於待開發狀態，無地上建築物或附屬設施。

評估範圍：湛江港集團持有的位於湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江西側、海港路以北95,950.74平方米國有出讓土地使用權。

#### 2. 評估假設

##### 2.1 一般假設

2.1.1 交易假設：假設待評估資產已經處在交易的過程中，獨立評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

2.1.2 公開市場假設：假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。

2.1.3 資產持續使用假設：假設資產將按設定的規劃用途繼續使用，可以帶來未來經濟利益流入。

2.1.4 符合用途管制要求：不動產評估應當在評估對象符合用途管制要求的情況下進行。對於不動產使用的限制條件，應當以有關部門依法規定的用途、面積、高度、建築密度、容積率、年限等技術指標為依據。

## 2.2 特殊假設

2.2.1 本次評估以資產評估報告所列明的特定評估目的為基本假設前提；

2.2.2 國家現行的有關法律法規、國家宏觀經濟形勢無重大變化，利率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等外部經濟環境不會發生不可預見的重大變化；

2.2.3 委託人提供的相關基礎資料和財務資料真實、準確、完整；

當出現與上述假設條件不一致的事項發生時，本評估結果一般會失效。

## 3. 採用的評估方法以及原因

根據《城鎮土地估價規程》(「《規程》」)，通行的估價方法有成本逼近法、基準地價係數修正法、市場比較法、收益還原法、剩餘法(假設開發法)等。應按照《規程》，根據當地地產市場發育情況並結合評估對象的具體特點及估價目的等，選擇適當的估價方法。

採用市場比較法和基準地價係數修正法進行地價測算，原因如下：

- 3.1 待估宗地為填海造陸後形成，成本逼近法無法合理反映現行地價水平，因此本次評估未選用成本逼近法進行評估。
- 3.2 湛江市已公佈基準地價，因此本次評估選用基準地價係數修正法進行評估。
- 3.3 委估宗地所在區域有可供比較的土地出讓成交案例，故適宜採用市場比較法進行評估。
- 3.4 評估對象尚未開發建設，缺乏現實收益，並且在與評估基準日相近的一段時間內，與評估對象類似的區域內缺乏替代性的土地收益實例，因此未採用收益還原法進行評估。
- 3.5 評估對象尚未開發建設，故其開發完成後的市場價值不能合理確定，即運用剩餘法的原理和公式不能推算出評估對象土地價值，故不宜選用剩餘法進行評估。

#### 4. 不同評估方法下輸入的主要參數

##### 4.1 市場比較法

市場比較法是根據市場中的替代原理，將待估土地與具有替代性的，且在估價期日近期市場上交易的類似地產進行比較，並對類似地產的成交價格作適當修正，以此估算待估土地客觀合理價格的方法。基本計算公式如下：

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V—待估宗地價格；

$V_B$ —比較實例價格；

A—待估宗地情況指數／比較實例宗地情況指數；



B－待估宗地估價期日地價指數／比較實例宗地交易日期地價指數；

D－待估宗地區域因素條件指數／比較實例宗地區域因素條件指數；

E－待估宗地個別因素條件指數／比較實例宗地個別因素條件指數。

#### 4.1.1 可比實例的確定

根據《規程》的要求，評估人員通過市場調查發現，近期待估宗地週邊出讓的港口碼頭用地數量少，不足以進行直接比較，根據《湛江市市區及下轄各鎮國有建設用地基準地價更新項目成果彙編及應用指南》，港口碼頭用地參照公用設施用地基準地價進行修正，故選取三宗公用設施用地或可比的土地用途交易進行比較。可比實例概況如下：

項目名稱	實例一	實例二	實例三
位置	湛江市坡頭區 坡頭鎮海旺路 以北和富灣路 以東	遂溪縣遂城鎮 陳村村東南側	遂溪縣遂城鎮 新城區河 東大道東側
用途	公用設施用地	公用設施用地	醫療衛生用地
面積(平方米)	80,000.39	2,386.07	6,666.67
使用年限(年)	50	50	50
權利狀況	出讓	出讓	出讓
成交日期	二零二一年 十二月十七日	二零二二年 十二月八日	二零二二年 十二月三日
交易方式	掛牌出讓	掛牌出讓	掛牌出讓
交易單價 (人民幣元／ 平方米)	750	620	675

#### 4.1.2 比較因素選擇

規劃用途為港口碼頭用地、交易實例用途為公用設施用地和醫療衛生用地，參考《規程》《城鎮土地分等定級規程》，並結合宗地實際情況，確定比較因素為交易情況、交易日期、區域因素、個別因素等。

#### 4.1.3 影響因素修正指數分析

##### 4.1.3.1 交易情況修正

可比實例均為正常交易，無需進行交易情況修正。

##### 4.1.3.2 交易日期修正

資產評估報告評估基準日為二零二四年六月三十日，可比實例交易日期分別為二零二一年十二月、二零二二年十二月，根據當前基準地價(基準日二零二二年一月一日)和上一版基準地價(基準日二零一六年七月一日)工業地價水平，推斷二零二一年末至二零二二年末工業用地年增長率約為3.28%，疫情結束後根據湛江市土地市場狀況顯示由於受經濟下行壓力大，整體樓市降溫、市場需求減緩的影響，故考慮二零二二年末至本次評估基準日地價無增長。

##### 4.1.3.3 年期修正

根據年期修正公式進行修正，年期修正係數如下：

$$\text{年期修正係數} = [1 - 1/(1+R)^n] / [1 - 1/(1+R)^N]$$

公式中： R—土地還原率取4.84%(依據基準地價修正體系確定)；

n—待估宗地的剩餘使用年期36.37年；

N—法定土地使用年期50年。

#### 4.1.3.4 用途及性質修正

根據基準地價用途修正係數，在市場比較法結果的基礎上乘以0.8得出港口碼頭用地地價。

#### 4.1.3.5 區域狀況因素

環境狀況：分為自然環境和人文環境，分好、較好、一般、較劣、劣，每差一個級別修正幅度為2%。

交通條件：分好、較好、一般、較劣、劣，以待估宗地為100，每相差一個等級修正2%。

公用服務設施狀況：按完善程度，分為完善、較完善、一般、較差、差五個等級，以待估宗地為100，每相差一個等級修正2%。

基礎設施狀況：分為較完善、保證率較高和一般、保障率一般兩類，每相差一個等級修正2%。

產業集聚程度：分好、較好、一般、較差、差，以待估宗地為100，每相差一個等級修正1%。

發展前景：分好、較好、一般、較差、差，以待估宗地為100，每相差一個等級修正1%。

#### 4.1.3.6 個別因素

土地面積：根據本次評估面積大小是否對未來按照規劃開發利用有影響進行修正。分為面積適宜、不適宜利用兩類，修正幅度為2%。

土地開發程度：委估宗地為五通一平，可比實例為三通一平，每相差一通修正2%。

容積率：根據公用設施用地的地價內涵，不作容積率修正。

宗地形狀及可利用程度：分為不規則、較規則、規則三等級，以待估宗地為100，每差一個等級，地價相應修正2%。

地形狀況：分為平坦、較平坦、不平坦三級，每差一個級別修正幅度為1%。

臨路狀況：待估宗地與可比實例均為臨一般道路，差異不大，不做修正。

工程地質條件：情況類似，不做修正。

其他限制條件：情況類似，不做修正。

#### 4.1.3.7 編製比較因素係數修正表

<b>比較因素</b>	<b>實例一</b>	<b>實例二</b>	<b>實例三</b>
交易價格(人民幣元/平方米)	750	620	675
交易日期	100/97	100/100	100/100
交易情況	100/100	100/100	100/100
剩餘使用年限	100/110.4	100/110.4	100/110.4
<b>區域因素</b>			
環境狀況	100/100	100/100	100/100
交通條件	100/100	100/98	100/98
公共服務設施狀況	100/100	100/98	100/98
基礎設施狀況	100/100	100/100	100/100
產業集聚程度	100/99	100/99	100/99
發展前景	100/100	100/100	100/100

比較因素	實例一	實例二	實例三
<b>個別因素</b>			
宗地面積	100/100	100/100	100/100
土地開發程度	100/96	100/96	100/96
容積率	100/100	100/100	100/100
宗地形狀及可利用程度	100/100	100/100	100/100
地形狀況	100/100	100/100	100/100
臨路狀況	100/100	100/100	100/100
工程地質條件	100/100	100/100	100/100
其他限制條件	100/100	100/100	100/100
比准價格(人民幣元/平方米)	737	615	669
評估單價(人民幣元/平方米)		674	

#### 4.1.4 市場比較法測算出讓土地使用權價格

取比准價格的算術平均值作為評估對象市場比較法的評估結果

公用設施用地評估單價 = 人民幣674元/平方米(取整)

港口碼頭用地地價 =  $704 \times 0.8$  = 人民幣539元/平方米(取整)

## 4.2 基準地價係數修正法

### 4.2.1 基準地價內涵

根據二零二三年十月三十一日湛江市人民政府關於印發《湛江市市區及下轄各鎮2019年國有建設用地基準地價更新項目》成果的通知(湛府函[2023]134號)及《湛江市市區及下轄各鎮國有建設用地基準地價更新項目成果彙編及應用指南》，公用設施用地基準地價的內涵如下：

地價內涵：於估價期日二零二二年一月一日，在正常平穩的市場條件下，設定土地開發程度為「五通一平」(即宗地紅線外通路、通上水、通下水、通電、通訊、宗地紅線內場地平整)，容積率為1.0，土地使用年期為50年的國有土地使用權平均價格。

地價形式：地價表現形式為級別基準地價及區片基準地價，地價表達形式為地面地價，價格單位為元/平方米，幣種為人民幣。

公式：公用設施用地單位面積地價=公用設施區片基準地價×臨路類型×期日修正係數×(1+區域因素修正係數之和)×(1+個別因素修正係數之和)×土地剩餘使用年期修正係數±開發程度修正值。

### 4.2.2 待估宗地區片價的確定

待估對象位於湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江西側、海港路以北，屬於Ⅲ級公用設施用地，片區編號GFE028，適用片區價為人民幣428元/平方米。

### 4.2.3 容積率修正

根據基準地價修正體系，容積率不做修正。

#### 4.2.4 臨路修正

臨路修正係數取1。

#### 4.2.5 期日修正

參照市場比較法期日修正，修正係數為1.03。

#### 4.2.6 區域因素修正

區域因素修正係數根據影響地價的區域修正係數和對應區片因素總修正幅度確定。根據《公用設施用地區域因素修正係數表》對應的因素指標權重值，乘以評估對象所在區片GFE028的《公用設施用地區片區域因素總修正幅度表》確定的總修正幅度+5.15%，得到評估對象所在區片GFE028因素修正範圍值。

#### 4.2.7 年期修正

工業用地法定使用年限為50年，截止評估基準日待估宗地的剩餘年限為36.37年，年期修正係數如下：

$$\text{年期修正係數} = [1 - 1/(1+R)^n] / [1 - 1/(1+R)^N]$$

公式中： R—土地還原率取4.84%（依據基準地價修正體系確定）；

n—待估宗地的剩餘使用年期36.37年；

N—法定土地使用年期50年。

計算結果K6=0.9060。



#### 4.2.8 土地開發程度修正

待估宗地與基準地價土地開發程度一致，不做修正。

#### 4.2.9 用途修正

根據基準地價二級地類用途修正係數表取值為0.8。

### 4.3 地價確定

港口碼頭用地單位面積地價=[公用設施區片基準地價×臨路類型×期日修正係數×(1+區域因素修正係數之和)×(1+個別因素修正係數之和)×土地剩餘使用年期修正係數±開發程度修正值]×用途修正係數

=428×1×1.03×(1+0.0132)×(1+0.06)×0.9060×0.8=343(人民幣元/平方米，結果取整)

## 5. 評估結論

### 5.1 綜合確定地價

根據《規程》及委估宗地的具體情況，(1)待估宗地為港口碼頭用地，屬企業生產用地，通常情況下在基準地價中應參考工業大類地價水平，而湛江市基準地價中規定港口碼頭用地參照公用設施用地地價水平，且用途修正係數為0.8，故而採用基準地價係數修正法得出的地價明顯偏低；(2)市場比較法選用土地一級市場案例，更符合土地市場狀況。故綜合考慮兩種方法的適用性及兩種方法的結果差異，評估人員認為市場比較法更能反映土地價值，故採用市場比較法地價作為最終評估結果。

宗地單價=人民幣539元/平方米(不含稅)

## 5.2 評估結論

根據企業實際狀況，本地塊對外轉讓的增值稅稅率為5%，其他用途的土地採用類似的方法進行測算後結果如下：

評估結果匯總表

單位：平方米、人民幣元、人民幣元／平方米

土地用途	面積	市場法評		權重	基準地價 係數修正		權重	最終 評估 單價	評估 總價- 不含稅	評估 總價- 含稅
		估單價 (不含稅)	不含稅 總價		法單價 (不含稅)	不含稅 總價				
物流倉儲用地	2.39	674	1,611	50%	647	1,546	50%	661	1,580	1,659
港口碼頭用地	52,738.47	539	28,426,035	100%	343	18,089,295	0%	539	28,426,035	29,847,337
公園綠地	13,260.51	472	6,258,961	100%	300	3,978,153	0%	472	6,258,961	6,571,909
防護綠地面	17,745.50	472	8,375,876	100%	300	5,323,650	0%	472	8,375,876	8,794,670
城市道路用地	12,203.87	539	6,577,886	100%	343	4,185,927	0%	539	6,577,886	6,906,780
合計	<u>95,950.74</u>		<u>49,640,369</u>			<u>31,578,571</u>			<u>49,640,338</u>	<u>52,122,355</u>

## 二、土地使用權轉讓資產評估報告相關內容

根據北京中同華資產評估有限公司於二零二四年十月十二日出具的《湛江港(集團)股份有限公司擬協議轉讓土地使用權所涉及的位於湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江西側、海港路以北79,869.16平方米土地使用權市場價值評估項目資產評估報告》中同華評報字(2024)第011145號，於評估基準日(即二零二四年六月三十日)，採用市場比較法和基準地價係數修正法測算委估土地使用權的市場價值並根據兩種方法的適用性進行加權平均得出的評估標的資產價值為人民幣43,972,744.00元(含稅)。

## 1. 評估對象及範圍

評估對象：湛江港集團持有的位於湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江路西側、海港路以北79,869.16平方米國有出讓土地使用權在評估基準日的市場價值。該土地目前處於待開發狀態，無地上建築物或附屬設施。

評估範圍：湛江港集團持有的位於湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江路西側、海港路以北79,869.16平方米國有出讓土地使用權。

## 2. 評估假設

### 2.1 一般假設

2.1.1 交易假設：假設待評估資產已經處在交易的過程中，獨立評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

2.1.2 公開市場假設：假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。

2.1.3 資產持續使用假設：假設資產將按設定的規劃用途繼續使用，可以帶來未來經濟利益流入。

2.1.4 符合用途管制要求：不動產評估應當在評估對象符合用途管制要求的情況下進行。對於不動產使用的限制條件，應當以有關部門依法規定的用途、面積、高度、建築密度、容積率、年限等技術指標為依據。

## 2.2 特殊假設

2.2.1 本次評估以資產評估報告所列明的特定評估目的為基本假設前提；

2.2.2 國家現行的有關法律法規、國家宏觀經濟形勢無重大變化，利率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等外部經濟環境不會發生不可預見的重大變化；

2.2.3 委託人提供的相關基礎資料和財務資料真實、準確、完整；

當出現與上述假設條件不一致的事項發生時，本評估結果一般會失效。

## 3. 採用的評估方法以及原因

根據《規程》，通行的估價方法有成本逼近法、基準地價係數修正法、市場比較法、收益還原法、剩餘法(假設開發法)等。應按照《規程》，根據當地地產市場發育情況並結合評估對象的具體特點及估價目的等，選擇適當的估價方法。

採用市場比較法和基準地價係數修正法進行地價測算，原因如下：

3.1 待估宗地為填海造陸後形成，成本逼近法無法合理反映現行地價水平，因此本次評估未選用成本逼近法進行評估。

3.2 湛江市已公佈基準地價，因此本次評估選用基準地價係數修正法進行評估。

3.3 委估宗地所在區域有可供比較的土地出讓成交案例，故適宜採用市場比較法進行評估。

- 3.4 評估對象尚未開工建設，缺乏現實收益，並且在與評估基準日相近的一段時間內，與評估對象類似的區域內缺乏替代性的土地收益實例，因此未採用收益還原法進行評估。
- 3.5 評估對象尚未開工建設，故其開發完成後的市場價值不能合理確定，即運用剩餘法的原理和公式不能推算出評估對象土地價值，故不宜選用剩餘法進行評估。

#### 4. 不同評估方法下輸入的主要參數

##### 4.1 市場比較法

市場比較法是根據市場中的替代原理，將待估土地與具有替代性的，且在估價期日近期市場上交易的類似地產進行比較，並對類似地產的成交價格作適當修正，以此估算待估土地客觀合理價格的方法。基本計算公式如下：

$$V=V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V—待估宗地價格；

$V_B$ —比較實例價格；

A—待估宗地情況指數／比較實例宗地情況指數；

B—待估宗地估價期日地價指數／比較實例宗地交易日期地價指數；

D—待估宗地區域因素條件指數／比較實例宗地區域因素條件指數；

E—待估宗地個別因素條件指數／比較實例宗地個別因素條件指數。

#### 4.1.1 可比實例的確定

根據《規程》的要求，評估人員通過市場調查，近期待估宗地週邊出讓的港口碼頭用地數量少，不足以進行直接比較，根據《湛江市市區及下轄各鎮國有建設用地基準地價更新項目成果彙編及應用指南》，港口碼頭用地參照公用設施用地基準地價進行修正，故選取三宗公用設施用地或可比的土地用途交易進行比較。可比實例概況如下：

項目名稱	實例一	實例二	實例三
位置	湛江市坡頭區 坡頭鎮海旺路 以北和富灣路以東	遂溪縣遂城鎮 陳村村東南側	遂溪縣遂城鎮 新城區河 東大道東側
用途	公用設施用地	公用設施用地	醫療衛生用地
面積(平方米)	80,000.39	2,386.07	6,666.67
使用年限(年)	50	50	50
權利狀況	出讓	出讓	出讓
成交日期	二零二一年 十二月十七日	二零二二年 十二月八日	二零二二年 十二月三日
交易方式	掛牌出讓	掛牌出讓	掛牌出讓
交易單價 (人民幣元/ 平方米)	750	620	675

#### 4.1.2 比較因素選擇

規劃用途為港口碼頭用地、交易實例用途為公用設施用地和醫療衛生用地，參考《規程》《城鎮土地分等定級規程》，並結合宗地實際情況，確定比較因素為交易情況、交易日期、區域因素、個別因素等。

### 4.1.3 影響因素修正指數分析

#### 4.1.3.1 交易情況修正

可比實例均為正常交易，無需進行交易情況修正。

#### 4.1.3.2 交易日期修正

資產評估報告評估基準日為二零二四年六月三十日，可比實例交易日期分別為二零二一年十二月、二零二二年十二月，根據當前基準地價(基準日二零二二年一月一日)和上一版基準地價(基準日二零一六年七月一日)工業地價水平，推斷二零二一年末至二零二二年末工業用地年增長率約為3.28%，疫情結束後根據湛江市土地市場狀況顯示由於受經濟下行壓力大，整體樓市降溫、市場需求減緩的影響，故考慮二零二二年末至本次評估基準日地價無增長。

#### 4.1.3.3 年期修正

根據年期修正公式進行修正，年期修正係數如下：

$$\text{年期修正係數} = [1 - 1/(1+R)^n] / [1 - 1/(1+R)^N]$$

公式中： R—土地還原率取4.84%(依據基準地價修正體系確定)；

n—待估宗地的剩餘使用年期36.37年；

N—法定土地使用年期50年。

#### 4.1.3.4 用途及性質修正

根據基準地價用途修正係數，在市場比較法結果的基礎上乘以0.8得出港口碼頭用地地價。



#### 4.1.3.5 區域狀況因素

環境狀況：分為自然環境和人文環境，分好、較好、一般、較劣、劣，每差一個級別修正幅度為2%。

交通條件：分好、較好、一般、較劣、劣，以待估宗地為100，每相差一個等級修正2%。

公用服務設施狀況：按完善程度，分為完善、較完善、一般、較差、差五個等級，以待估宗地為100，每相差一個等級修正2%。

基礎設施狀況：分為較完善、保證率較高和一般、保障率一般兩類，每相差一個等級修正2%。

產業集聚程度：分好、較好、一般、較差、差，以待估宗地為100，每相差一個等級修正1%。

發展前景：分好、較好、一般、較差、差，以待估宗地為100，每相差一個等級修正1%。

#### 4.1.3.6 個別因素

土地面積：根據本次評估面積大小是否對未來按照規劃開發利用有影響進行修正。分為面積適宜、不適宜利用兩類，修正幅度為2%。

土地開發程度：委估宗地為五通一平，可比實例為三通一平，每相差一通修正2%。

容積率：根據公用設施用地的地價內涵，不作容積率修正。

宗地形狀及可利用程度：分為不規則、較規則、規則三等級，以待估宗地為100，每差一個等級，地價相應修正2%。

地形狀況：分為平坦、較平坦、不平坦三級，每差一個級別修正幅度為1%。

臨路狀況：待估宗地與可比實例均為臨一般道路，差異不大，不做修正。

工程地質條件：情況類似，不做修正。

其他限制條件：情況類似，不做修正。

#### 4.1.3.7 編製比較因素係數修正表

比較因素	實例一	實例二	實例三
交易價格(人民幣元/平方米)	750	620	675
交易日期	100/97	100/100	100/100
交易情況	100/100	100/100	100/100
剩餘使用年限	100/110.4	100/110.4	100/110.4
<b>區域因素</b>			
環境狀況	100/100	100/100	100/100
交通條件	100/100	100/98	100/98
公共服務設施狀況	100/100	100/98	100/98
基礎設施狀況	100/100	100/100	100/100
產業集聚程度	100/99	100/99	100/99
發展前景	100/100	100/100	100/100

比較因素	實例一	實例二	實例三
<b>個別因素</b>			
宗地面積	100/100	100/100	100/100
土地開發程度	100/96	100/96	100/96
容積率	100/100	100/100	100/100
宗地形狀及可利用程度	100/100	100/100	100/100
地形狀況	100/100	100/100	100/100
臨路狀況	100/100	100/100	100/100
工程地質條件	100/100	100/100	100/100
其他限制條件	100/100	100/100	100/100
比准價格(人民幣元/平方米)	737	615	669
評估單價(人民幣元/平方米)		674	

#### 4.1.4 市場比較法測算出讓土地使用權價格

取比准價格的算術平均值作為評估對象市場比較法的評估結果

公用設施用地評估單價 = 人民幣674元/平方米(取整)

港口碼頭用地地價 =  $704 \times 0.8$  = 人民幣539元/平方米(取整)

## 4.2 基準地價係數修正法

### 4.2.1 基準地價內涵

根據二零二三年十月三十一日湛江市人民政府關於印發《湛江市市區及下轄各鎮2019年國有建設用地基準地價更新項目》成果的通知(湛府函[2023]134號)及《湛江市市區及下轄各鎮國有建設用地基準地價更新項目成果彙編及應用指南》，公用設施用地基準地價的內涵如下：

地價內涵：於估價期日二零二二年一月一日，在正常平穩的市場條件下，設定土地開發程度為五通一平(即宗地紅線外通路、通上水、通下水、通電、通訊、宗地紅線內場地平整)，容積率為1.0，土地使用年期為50年的國有土地使用權平均價格。

地價形式：地價表現形式為級別基準地價及區片基準地價，地價表達形式為地面地價，價格單位為元/平方米，幣種為人民幣。

公式：公用設施用地單位面積地價=公用設施區片基準地價×臨路類型×期日修正係數×(1+區域因素修正係數之和)×(1+個別因素修正係數之和)×土地剩餘使用年期修正係數±開發程度修正值。

### 4.2.2 待估宗地區片價的確定

待估對象位於湛江市霞山區臨港工業園錦繡大道南側、寶江西側、海港路以北，屬於Ⅲ級公用設施用地，片區編號GFE028，適用片區價為人民幣428元/平方米。

#### 4.2.3 容積率修正

根據基準地價修正體系，容積率不做修正。

#### 4.2.4 臨路修正

臨路修正係數取1。

#### 4.2.5 期日修正

參照市場比較法期日修正，修正係數為1.03。

#### 4.2.6 區域因素修正

區域因素修正係數根據影響地價的區域修正係數和對應區片因素總修正幅度確定。根據《公用設施用地區域因素修正係數表》對應的因素指標權重值，乘以評估對象所在區片GFE028的《公用設施用地區片區域因素總修正幅度表》確定的總修正幅度+5.15%，得到評估對象所在區片GFE028因素修正範圍值。

#### 4.2.7 年期修正

工業用地法定使用年限為50年，截止評估基準日待估宗地的剩餘年限為36.37年，年期修正係數如下：

$$\text{年期修正係數} = [1 - 1/(1+R)^n] / [1 - 1/(1+R)^N]$$

公式中： R—土地還原率取4.84% (依據基準地價修正體系確定)；

n—待估宗地的剩餘使用年期36.37年；

N—法定土地使用年期50年。

計算結果K6=0.9060。

#### 4.2.8 土地開發程度修正

待估宗地與基準地價土地開發程度一致，不做修正。

#### 4.2.9 用途修正

根據基準地價二級地類用途修正係數表取值為0.8。

### 4.3 地價確定

港口碼頭用地單位面積地價=[公用設施區片基準地價×臨路類型×期日修正係數×(1+區域因素修正係數之和)×(1+個別因素修正係數之和)×土地剩餘使用年期修正係數±開發程度修正值]×用途修正係數

=428×1×1.03×(1+0.0132)×(1+0.06)×0.9060×0.8=343(人民幣元/平方米，結果取整)

## 5. 評估結論

### 5.1 綜合確定地價

根據《規程》及委估宗地的具體情況，(1)待估宗地為港口碼頭用地，屬企業生產用地，通常情況下在基準地價中應參考工業大類地價水平，而湛江市基準地價中規定港口碼頭用地參照公用設施用地地價水平，且用途修正係數為0.8，故而採用基準地價係數修正法得出的地價明顯偏低；(2)市場比較法選用土地一級市場案例，更符合土地市場狀況。故綜合考慮兩種方法的適用性及兩種方法的結果差異，評估人員認為市場比較法更能反映土地價值，故採用市場比較法地價作為最終評估結果。

宗地單價=人民幣539元/平方米(不含稅)

## 5.2 評估結論

根據企業實際狀況，本地塊對外轉讓的增值稅稅率為5%，其他用途的土地採用類似的方法進行測算後結果如下：

### 評估結果匯總表

單位：平方米、人民幣元、人民幣元／平方米

土地用途	面積	市場法評估		權重	基準地價 係數修正 法單價		權重	最終評估 單價	評估總價- 不含稅	評估總價- 含稅
		估單價 (不含稅)	不含稅 總價		法單價 (不含稅)	不含稅 總價				
物流倉儲用地	2.31	674	1,557	50%	647	1,495	50%	661	1,527	1,603
港口碼頭用地	55,075.88	539	29,685,899	100%	343	18,891,027	0%	539	29,685,899	31,170,194
公園綠地	1,0544.3	472	4,976,910	100%	300	3,163,290	0%	472	4,976,910	5,225,756
防護綠地面	6,932.64	472	3,272,206	100%	300	2,079,792	0%	472	3,272,206	3,435,816
城市道路用地	7,314.03	539	3,942,262	100%	343	2,508,712	0%	539	3,942,262	4,139,375
合計	<u>79,869.16</u>		<u>41,878,834</u>			<u>26,644,316</u>			<u>41,878,804</u>	<u>43,972,744</u>