

证券代码：400280/420280

证券简称：锦州港 A3/锦州港 B3

主办券商：山西证券

锦州港股份有限公司出售土地使用权的公告

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。

一、交易概况

（一）基本情况

根据锦州滨海新区管理委员会（以下简称“滨海新区”）发展规划要求及国土资源部第 53 号令《闲置土地处置办法》。2025 年 7 月 22 日，锦州市自然资源局经济技术开发区（滨海新区）分局向锦州港股份有限公司（以下简称“公司”）下达《收回国有建设用地使用权决定书》，拟收回公司位于锦州滨海新区面积为 181,682.99 平方米（折合 272 亩）的土地使用权，并按照新的规划用途进行使用。

经双方协商，滨海新区同意石碴作价方式有偿收回，抵顶该土地回收补偿款 5,104.12 万元。为尽快促成石碴交易变现，减少风险，董事会同意公司后续以不低于原价尽快出售给意向购买方。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

公司经审计 2024 年度财务会计报表期末总资产为 100.64 亿元，期末净资产为-1.62 亿元。公司本次拟出售土地资产的账面价值为 5,104.12 万元，账面净值 4,729.81 万元，实际以石碴资产形式支付回收补偿款，未来公司按不低于原价将石碴予以出售。

结合《非上市公司重大资产重组管理办法》第二条、第四十条规定，本次出售的土地使用权资产总额占公司最近一个会计年度经审计的资产总额 0.51%，未触及《非上市公司重大资产重组管理办法》规定构成重大资产重组的情形。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

（四）审议和表决情况

2025年8月28日，公司召开的第十一届董事会第十五次会议以8票同意、0票反对、0票弃权的结果审议通过《关于丙烷脱氢项目闲置土地被有偿收回的议案》。根据《公司章程》规定，本次交易无需提交股东大会审议。

（五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业。

（六）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

二、交易对方的情况

- 1.名称：锦州滨海新区（锦州经济技术开发区）土地收储中心
- 2.住所：锦州滨海新区天王路东段
- 3.注册地址：锦州滨海新区天王路东段（事业单位）
- 4.注册资本：321.52万元
- 5.主营业务：地质环境调查评价、海洋环境要素调查分析、监测评价、防灾减灾等服务工作；土地储备和一、二级土地市场的招标、拍卖、挂牌出让及开矿权出让转让交易和矿产资源开发利用前期保障性工作
- 6.控股股东：无
- 7.实际控制人：锦州滨海新区（锦州经济技术开发区）管理委员会
- 8.信用情况：不是失信被执行人

三、交易标的情况

（一）交易标的基本情况

- 1.交易标的名称：面积为181,682.99平方米土地使用权。
- 2.交易标的类别：固定资产 无形资产 股权类资产 其他
- 3.交易标的所在地：土地坐落于锦州滨海新区东至嘉合化工、南至海域、西至国有建设用地、北至雁荡山路。
- 4.交易标的其他情况
不动产权证号：辽（2022）锦州滨海新区不动产权第0001072号
不动产单元号：210781 119007 GB00052 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

宗地面积：181,682.99 平方米（折合 272 亩）

使用期限：自 2021 年 12 月 17 日起至 2071 年 12 月 17 日止

土地所有者：锦州港股份有限公司。

（二）交易标的资产权属情况

该土地资产登记在公司名下，权属清晰，但目前处于冻结状态，公司将在办理土地转让手续期间解除冻结状态，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

截至本公告报出日，本次拟出售土地资产账面原值为 5,104.12 万元，账面净值为 4,729.81 万元，未进行审计和评估。双方商定，滨海新区以土地账面原值 5,104.12 万元收回（折合 18.77 万元/亩），并以总价 5,104.12 万元的石碴抵顶该土地回收补偿款。本次拟抵顶的石碴资产作价已经滨海新区聘请的第三方资产评估机构评估，并结合近 2 年的市场成交价格确定。

（二）定价依据

本次拟出售土地使用权剩余年限为 46 年，参考近 2 年周边地块 50 年使用权工业用地摘牌成交价格，经双方协商，最终确定按照账面原值 5,104.12 万元回收，折合 18.77 万元/亩。

（三）交易定价的公允性

本次交易双方遵循公开、自愿原则协商确定，出售价格具有公允性，不存在损害公司和其他股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

1. 协议双方名称

甲方：锦州滨海新区（锦州经济技术开发区）土地收储中心

乙方：锦州港股份有限公司

2. 标的物

乙方位于锦州滨海新区东至嘉合化工、南至海域、西至国有建设用地、北至

雁荡山路 181,682.99 平方米（折合 272 亩）工业用地使用权。

3. 回收价格

双方一致认同回收价格涵盖取得土地的出让金 4,905.45 万元及办理不动产证书缴纳的契税 1,962.18 万元、印花税 2.45 万元等，总金额 5,104.12 万元。

4. 协议签订后，锦州港依据该协议办理不动产权注销登记，待登记完成后，滨海新区将等价石碴分批次交付锦州港。

（二）交易协议的其他情况

无

六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次交易的目的

根据国土资源部第 53 号令《闲置土地处置办法》中规定，该土地已达到无偿收回条件。现用石碴实物作价方式被锦州市滨海新区有偿收回，并由公司出售给意向购买方，有利于维护公司利益。

（二）本次交易存在的风险

本次交易不存在无法收回土地出售价款等值石碴的风险，但存在石碴销售不及预期的风险，后续公司将与意向购买方尽快签订协议，积极采取措施，快速实现石碴销售。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次土地使用权及石碴出售完成后，将有利于公司进一步盘活存量资产，提高公司资产使用效率，增加公司现金流入，增强公司短期支付能力，更好地满足公司经营发展的资金需求。

七、备查文件

（一）锦州港股份有限公司第十一届董事会第十五次会议决议

（二）《资产评估报告》

锦州港股份有限公司董事会

2025 年 8 月 28 日