

证券代码：600794

证券简称：保税科技

编号：临 2024-032

张家港保税科技（集团）股份有限公司
关于孙公司华泰化工购买保税港务土地使用权
暨关联交易的公告

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：

- 张家港保税科技（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）控股孙公司张家港保税区华泰化工仓储有限公司（以下简称“华泰化工”）拟以自有资金 6,639.39 万元向张家港保税港区港务有限公司（以下简称“保税港务”）购买位于张家港保税区北区 85,559.10 平方米的土地使用权（以下简称“交易标的”）。
- 保税港务为公司控股股东张家港保税区金港资产管理有限公司（以下简称“金港资产”）的控股子公司，本次事项构成关联交易，未构成重大资产重组。
- 本次关联交易已经公司董事会审议通过，无需提交股东大会审议。
- 过去 12 个月，除日常关联交易外，公司与同一关联人共发生 1 笔关联交易，交易金额合计 1,938.00 万元，未与不同关联人进行交易类别相关的交易。

一、关联交易概述

出于整合公司控股子公司张家港保税区长江国际港务有限公司（以下简称“长江国际”）后方储罐库区资源，发挥规模效应和协同效应，提升长江国际的储能的目的，2013 年 9 月长江国际子公司华泰化工与保税港务签订了《租赁合同》，约定以 1,938.00 万元/年的价格租用交易标的，用于液体化工储罐的建设，该液体化工储罐于 2016 年 7 月建成并投入使用。后根据经营需要，华泰化工继续以 1,938.00 万元/年的价格向保税港务租用交易标的，租赁合同一年一签，租赁期限至 2025 年 2 月 28 日止。

为保障长江国际液体化工储能的稳定，巩固公司传统物流规模，同时减少以后年度的关联交易，华泰化工拟使用自有资金 6,639.39 万元向保税港务购买交易标的。

根据张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司出具的资产评估报告【张鸿土估（2024）（估）字第 B0829 号】，拟购买的土地使用权的评估价值为 6,639.39 万元，经交易双方协商，本次交易根据资产评估结果确定交易价格为 6,639.39 万元，并于 2024 年 10 月 28 日签订了《国有土地使用权转让合同》。

本次关联交易已经公司第九届董事会独立董事 2024 年第二次专门会议审议通过。2024 年 10 月 28 日，公司召开第九届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于孙公司华泰化工购买保税港务土地使用权暨关联交易的议案》，关联董事已回避表决，本次交易无需履行其他审批程序。

至本次关联交易为止，公司不存在过去 12 个月内与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到 3,000.00 万元以上且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的情形。

二、关联人介绍

（一）关联关系介绍

保税港务为公司控股股东金港资产的控股子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成了关联交易。

（二）关联方基本情况

公司名称：张家港保税港区港务有限公司

统一社会信用代码：913205927311428462

公司类型：有限责任公司

住所：张家港保税港区西区南京路 55 号

法定代表人：陈保进

注册资本：46,974.367 万元整

成立日期：2001 年 9 月 19 日

经营范围：为船舶提供码头服务；在港区内提供货物装卸、仓储、物流服务；集装箱装卸、堆放、拆装箱；（限按许可证经营）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；国际货运代理；与区外有进出口经营权企业间的贸易；对所存货物进行流通性简单加工，与物流相关的服务、仓储（含冷冻食品仓储）、分拨（仓储待消防验收合格方可

经营），受托从事货物的监管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

许可项目：第二类增值电信业务；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；互联网信息服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

股权结构：金港资产持股 65.225%；公司持股 34.775%。

关联人与公司的产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系的说明：公司持有保税港务 34.775% 股权且有少量日常经营性关联交易，公司副总裁陈保进先生任保税港务董事长。除上述情况外，保税港务与公司无其他产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

本次交易类别为《上海证券交易所股票上市规则》中的购买资产，交易标的为位于张家港保税区北区 85,559.10 平方米的土地使用权，土地使用权年限至 2051 年 7 月 25 日，土地用途为仓储。

交易标的权属清晰，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。

交易标的为保税港务依法拥有，2006 年 12 月以股东增资的方式取得，自 2013 年 9 月起，由华泰化工租赁用于建造液体化工储罐并经营液体化工存储业务。

（二）交易标的主要财务信息

截至 2023 年 12 月 31 日，交易标的账面原值 25,897,503.00 元、已计提摊销 9,923,342.27 元，账面净值 15,974,160.73 元。（经审计）

截至 2024 年 9 月 30 日，交易标的账面原值 25,897,503.00 元、已计提摊销 10,359,001.47 元，账面净值 15,538,501.53 元。（未经审计）

四、交易标的的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

本次交易以张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》【张鸿土估（2024）（估）字第 B0829 号】为依据，确定交易价格，具体情况如下：

评估机构：张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司

评估方法：市场比较法、成本逼近法

评估基准日：2024 年 8 月 26 日

评估结果：经估价人员现场查勘和对当地各种有关信息进行了收集、整理、分析，依据土地估计的基本原则和估价程序，综合考虑当地土地市场、社会经济发展等因素对地价的影响，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规政策，评估得到交易标的在满足城市规划利用条件下于估价期日的国有建设用地使用权市场价格：

土地面积：85559.10 平方米

土地地面单价：776 元/平方米

土地总价：6639.39 万元

（二）定价合理性分析

本次关联交易以交易标的的资产评估价值 6,639.39 万元为交易价格，较截至 2024 年 9 月 30 日的账面价值 1,553.85 万元增加 5,085.54 万元。增值原因主要是：标的资产获得时间为 2006 年，自 2006 年至评估基准日期间随着张家港保税区区域经济的发展，地价有了较大幅度的上涨，导致本次评估增值。交易定价公平、合理，符合相关法律、法规以及公司章程的规定，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

五、关联交易合同的主要内容和履约安排

华泰化工与保税港务签订的《国有土地使用权转让合同》主要条款如下：

（一）合同主体：甲方（受让方）为华泰化工，乙方（转让方）为保税港务。

（二）标的资产：保税港务依法拥有的位于张家港保税区北区 85,559.10 平方米的国有土地使用权。

(三) 交易对价: 甲乙双方根据张家港市鸿盛房地产土地评估咨询有限公司 2024 年 10 月 14 日出具的《土地估价报告》, 协商确定最终交易对价金额为: 人民币 (大写) 陆仟陆佰叁拾玖万元零叁仟玖佰元整 (¥66393900 元)。

(四) 支付方式: 甲方以现金向乙方分期支付本次土地转让款。

(五) 付款时间与条件: 标的资产具备过户条件后, 乙方向甲方发出通知, 甲方接到通知后 3 日内按合同总价的 90% 向乙方支付首期转让款 ¥59754510 元; 标的资产完成过户后 15 日内, 甲方向乙方支付剩余土地转让款 ¥6639390 元。

(六) 产权交割: 乙方应在双方协商约定的时间内完成土地使用权过户, 否则应承担未按时交割的责任, 但因甲方原因导致未按时完成交割的除外。

(七) 其他约定: 2024 年 3 月 1 日甲乙双方签订了《土地租赁协议》, 约定土地租赁费用为 1938 万元/年, 租赁期限为 2024 年 3 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日。双方同意在本合同项下的资产交割之日终止《土地租赁合同》, 租赁费用按实际租赁时间结算, 即: 乙方收取土地使用权过户前的租赁费 (实际租赁天数/365 天 × 1938 万元)。

(八) 合同在以下条件全部成就之日起生效: (1) 甲方法定代表人或授权代表签字并加盖公章; (2) 乙方法定代表人或授权代表签字并加盖公章; (3) 张家港保税科技 (集团) 股份有限公司董事会审议通过。

六、关联交易对上市公司的影响

本次交易有利于保障长江国际液体化工储能的稳定, 巩固公司传统物流规模, 符合公司打造“一流大宗商品智慧物流运营商”的战略目标。

因经营需要, 华泰化工长期向关联方租赁交易标的, 构成持续的关联交易, 此次直接收购交易标的有利于减少公司以后年度的关联交易, 提高公司整体治理水平。

本次交易的资金来源为公司自有资金, 不会对公司资金流动性产生影响, 不会对公司生产经营及财务状况产生重大影响。本次关联交易完成后, 不会导致公司控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用。

七、该关联交易应当履行的审议程序

本次关联交易已经公司第九届董事会独立董事 2024 年第二次专门会议审议通过。2024 年 10 月 28 日，公司召开第九届董事会第二十九次会议，以 3 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过了《关于孙公司华泰化工购买保税港务土地使用权暨关联交易的议案》，关联董事已回避表决，本次交易无需履行其他审批程序。

八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

从当年年初至本公告披露日，除日常关联交易外，公司与同一关联人共发生 1 笔关联交易，交易金额合计 1,938.00 万元（详见“一、关联交易概述”）。

特此公告。

张家港保税科技（集团）股份有限公司董事会

2024 年 10 月 29 日