证券代码：601228　　证券简称：广州港　　公告编号：2026-055

债券代码：240489.SH、243016.SH、243145.SH、243396.SH、243619.SH、244653.SH、245844.SH、246080.SH、246262.SH

债券简称：24 粤港 01、25 粤港 01、25 粤港 02、25 粤港 03、25 粤港 04、26 粤港 01、26 粤港 02、26 粤港 03、26 粤港 04

广州港股份有限公司

关于公司交回部分地块土地使用权的公告

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。

重要内容提示：

● 广州港股份有限公司（以下简称“公司”）拟与广州市土地开发中心、广州开发区土地开发储备交易中心签署《国有土地使用权收储框架协议》（以下简称“《框架协议》”），就公司黄埔老港码头、二大院、保养站、后方堆场及商务楼共 5 宗土地开展分期收回工作，总面积 521,248.31 平方米（最终收回地块面积以双方正式签订的收回补偿协议为准）。公司拟与广州开发区土地开发储备交易中心就黄埔老港码头内第一期地段土地签署《国有土地使用权收回补偿协议》（以下简称“《补偿协议》”）。《补偿协议》所涉土地属于前述《框架协议》项下土地，面积约 149,273.82 平方米（最终面积以专业机构实际测量结果为准）。

●本次《补偿协议》约定原则上按照未来土地公开出让收益分成方式确定补偿款，现阶段尚未形成交易总价。受土地规划条件、公开出让进度、实际成交价格等因素影响，最终补偿金额及付款时间尚存在不确定性。公司将根据后续实施进展及实际补偿金额确定情况，及时履行信息披露义务。

●本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。

●本次交易已经第五届董事会第七次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议。

●本次交易尚需与相关政府部门进一步磋商确认土地收回协议的相关细节，存在因政策变化等因素导致土地收回事项不能继续推进的可能性；相关协议以最终签署的文件为准；对公司业绩的影响以审计机构年度审计结果为准，敬请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

为配合广州市有关土地储备及片区规划工作，公司拟与广州市土地开发中心及广州开发区土地开发储备交易中心签署《框架协议》，将交回位于广州市黄埔区港前路 400 号黄埔老港码头等 5 宗土地，面积 521,248.31 平方米（最终交回地块面积以双方正式签订的补偿协议为准）。《框架协议》对总体收回范围、原则性补偿规则、分期收回及各方工作安排作出约定。整个地块拟分期另行签订收回补偿协议，争取在 2030 年前完成黄埔老港码头等 5 宗土地使用权的收回工作。

公司与广州开发区土地开发储备交易中心拟签署《补偿协议》，就交回黄埔区港前路 400 号黄埔老港码头内第一期地段土地，约定具体补偿方式、支付安排、交地条件、双方权利义务等。《补偿协议》所涉土地属于前述《框架协议》项下土地的一部分，面积约 149,273.82 平方米（最终面积以专业机构实际测量结果为准）。

2、本次交易的交易要素

本次补偿协议相关交易主要要素如下（以下表格仅列示本次《补偿协议》对应的交易事项）：

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：土地使用权收回
交易标的类型（可多选）	☐股权资产　　☑非股权资产
交易标的名称	黄埔区港前路 400 号黄埔老港码头内第一期地段土地
是否涉及跨境交易	☐是　　☑否
交易价格	☐已确定，具体金额（万元）： ☑尚未确定，原则上按照未来土地公开出让收益分成规则计算
账面成本（仅土地使用权）	5,720.30 万元

交易价格与账面值相比的溢价情况	交易价格尚未最终确定，暂无法计算
支付安排	□全额一次付清 ☑分期结算支付。在土地公开出让、受让人缴交出让价款且公司提出书面付款申请后 90 日内，按协议约定支付当期应付补偿款；涉及政府付款审批的，按协议有关条款执行。
是否设置业绩对赌条款	□是　　☑否

（二）董事会审议情况

公司于 2026 年 11 月 11 日召开第五届董事会第七次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果，审议通过《关于黄埔老港码头西侧 3 至 6 号规划单元及相关地块土地使用权交回事宜的议案》，同意将该议案提交公司 2026 年第二次临时股东会审议。

（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，不构成重大资产重组。本次交易尚需提交股东会审议。本次交易尚需与相关政府部门进一步磋商确认土地收回协议的相关细节，存在因政策变化等因素导致土地收回事项不能继续推进的可能性；相关协议以最终签署的文件为准；对公司业绩的影响以审计机构年度审计结果为准。

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	交易标的及份额	对应交易金额（万元）
1	广州开发区土地开发储备交易中心	黄埔区港前路 400 号黄埔老港码头内第一期地段土地	尚未确定

《框架协议》另有广州市土地开发中心参与签署，为整体收回工作的协议主体之一。

（二）交易对方的基本情况

收回方（框架协议甲方 2、补偿协议甲方）	
组织名称	广州开发区土地开发储备交易中心
统一社会信用代码	12440116716352888H
机构类型	事业单位
住所	广州科学城揽月路 66 号 3 楼
法定代表人	罗彬梓
开办资金	708 万元
业务范围	组织编制全区储备土地规划，拟订年度土地储备计划、出让计划并组织实施；组织开展土地储备项目的征地补偿(含企业用地收储)、拆迁安置及管线迁改工作(不含知识城范围)；组织管理征地拆迁后的储备土地(不含知识城范围内)；负责用地报批工作(不含知识城范围)；协助办理用地报批批后实施工作；负责储备土地的立项、资金申报、拨付和相关税务工作、土地交易前期事务工作；负责依国有建设用地使用权出让合同相关约定向受让人移交土地；作为项目业主，依法对土地平整工程实施监督管理；协助处置闲置地和低效用地(不含知识城范围)。
举办单位	广州开发区规划和自然资源局

收回方（框架协议甲方 1）	
组织名称	广州市土地开发中心
统一社会信用代码	12440100455416088E

收回方（框架协议甲方 1）	
机构类型	事业单位
住所	广州市越秀区豪贤路 195 号 21 楼
法定代表人或负责人	黄钧业
开办资金	3352.7 万元
业务范围	负责制订征收农民集体所有土地方案，经批准后组织实施；按市政府批准的年度用资计划，管理和使用征地费用；负责组织实施政府储备土地的整理工作；受市规划和自然资源局委托，组织供应政府储备土地中的经营性用地招标、拍卖或挂牌出让的前期准备工作和非经营性用地协议出让工作。
举办单位	广州市规划和自然资源局

（三）广州市土地开发中心、广州开发区土地开发储备交易中心与公司之间不存在产权、业务、资产、人员等关系。交易对方均为政府部门，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、整体拟收回土地范围

《框架协议》附件列示拟收回土地共 5 宗，面积合计 521,248.31 平方米，具体如下：

序号	地块名称	证载面积（平方米）	证载用地性质
1	黄埔老港码头	461,559.71	交通运输用地
2	二大院	11,677	城镇住宅用地
3	保养站	29,441	工矿仓储用地
4	后方堆场	9,856	仓储用地

序号	地块名称	证载面积（平方米）	证载用地性质
5	商务楼	8,714.6	商务金融用地
合计	5 宗	521,248.31	—

注：最终范围、面积及证载用途以不动产权属资料、勘测定界成果及有权机关确认结果为准。

2、本次《补偿协议》涉及的具体标的

本次具体收回土地为位于广州市黄埔区港前路 400 号黄埔老港码头内第一期地段土地，面积约 149,273.82 平方米，最终以双方实际确认为准，具体四至范围以勘测定界报告为准。该土地使用权取得方式为出让。上述地块属于《框架协议》列示的黄埔老港码头 461,559.71 平方米范围的一部分。

3、交易标的权属情况

本次拟收回土地权属清晰，目前不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及重大诉讼、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。

（二）交易标的主要财务信息

本次交易标的最近一年又一期账面价值情况如下：

标的资产名称	黄埔区港前路 400 号黄埔老港码头内第一期地段土地	
标的资产类型	非股权资产（土地使用权）	
项目	最近一年末（2025/12/31）	最近一期末（2026/09/30）
账面原值（万元）	8,414.73	8,414.73
累计折旧、摊销（万元）	2,566.04	2,694.43
减值准备（万元）	/	/
账面净值（万元）	5,848.69	5,720.30
是否经审计	是	否

四、交易标的评估、定价情况

（一）本次交易的定价方法和结果

根据《框架协议》，以双方另行签订的补偿协议为准。

根据《补偿协议》，根据广州市政府批复的《珠江前航道3公里高质量发展带（黄埔老港片区）土地储备实施方案》（以下简称“《实施方案》”），按照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法配套文件的通知（穗府办规〔2024〕21号）》中《广州市旧厂房改造实施细则》第八条规定的第一款和第二款计算方式低值确定，按实施方案通过市政府审批之日评估，采用出让分成方式进行补偿，即“经市、区人民政府同意后，旧厂房改造为居住或商业服务业设施用地交由政府收回的，居住用地净容积率2.0以下（含）、商业服务业设施用地净容积率2.5以下（含）部分，可以按照公开出让成交价的60%计算补偿款。居住用地净容积率2.0以上、商业服务业设施用地净容积率2.5以上部分，按照该部分的公开出让成交价的10%计算补偿款”。最终结合土地出让成交价及上述规则计算补偿款后，扣除甲方完成《实施方案》中第三方的补偿清退工作的相关费用后结算补偿款。

由于未来土地规划条件、成交价格及出让时点尚未最终确定，本次《补偿协议》未形成固定的交易总价。

（二）标的资产的具体评估、定价情况

公司委托深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具《广州港股份有限公司拟土地处置决策事宜涉及广州市黄埔区港前路400号部分土地使用权、地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等市场价值资产评估报告》（深国誉评报字GZ[2026]第485号）（以下简称“评估报告”），对黄埔老港码头内土地第一期地段地上建构筑物、附属物及设施设备(不含码头)等资产进行评估。评估基准日为2026年9月30日。评估方法为土地最终采用市场法，建构筑物、附属物及设施设备采用成本法。评估对象账面净值为人民币103,071,510.06元，评估价值为人民币419,549,390.00元，增值为316,477,879.94元，增值率为307.05%。增值原因主要为委估土地取得时间较早，受区域土地市场行情上涨带动，基准日土地市场价值高于原始成本，形成大额增值，详见同日披露的评估报告。

按照相关规定，政府收回后，相关部门将对地块调整规划用途，按照调整后的规划用途，设定挂牌底价公开挂牌出让，最终以实际挂牌成交价为准。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

（一）《框架协议》主要内容

1、协议主体：甲方 1 为广州市土地开发中心，甲方 2 为广州开发区土地开发储备交易中心，乙方为广州港股份有限公司。

2、整体收回范围：黄埔区港前路 400 号黄埔老港码头及二大院、保养站、后方堆场及商务楼共 5 宗地块，总面积 521,248.31 平方米（最终收回地块面积以双方正式签订的补偿协议为准）。

3、完成期限与生效条件：各方同意整体争取于 2030 年完成上述 5 宗地块收回工作。《框架协议》自各方签字盖章之日起生效；协议变更、解除按约定办理。

（二）《补偿协议》主要内容

甲方为广州开发区土地开发储备交易中心，乙方为广州港股份有限公司。标的为黄埔区港前路 400 号黄埔老港码头内第一期地段土地。

1、收回范围、用地情况及补偿方式

本协议项下土地位于广州市黄埔区港前路 400 号黄埔老港码头内第一期地段土地，面积约 149,273.82 平方米，其中已纳入省“三旧”改造地块数据库部分的面积为 149,273.82 平方米，未纳入省“三旧”改造地块数据库部分的面积为 0，最终收回面积以双方实际确认为准，具体四至范围以勘测定界报告为准。该权利取得方式是出让。

甲乙双方同意按公开出让收益分成方式给予补偿。结合实际工作进度，分期移交本协议项下土地。甲乙双方将在本协议项下土地每期出让完成后具体确定当期收回补偿款金额。

2、补偿款计算规则

本协议项下土地收回补偿款计算规则：根据广州市政府批复的《珠江前航道 3 公里高质量发展带（黄埔老港片区）土地储备实施方案》（以下简称“《实施方案》”），按照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法配套文件的通知（穗府办规〔2024〕21 号）》中《广州市旧厂房改造实施细则》第八条规定的第一款和第二款计算方式低值确定，按实施方案通过市政府审批之日评估，采用出让分成方式进行补偿，即“经市、区人民政府同意后，旧厂房改造为居住或商业服务业设施用地交由政府收回的，居住用地净容积率 2.0 以下（含）、商业服务业设施用地净容积率 2.5 以下（含）部分，可以按照公开出让成交价的 60%计算补偿款。居住用地净容积率 2.0 以上、商业服务业设施用地净容积率 2.5 以上部分，按照该部分的公开出让成交价的 10%计算补

偿款”。最终结合土地出让成交价及上述规则计算补偿款后，扣除甲方完成《实施方案》中第三方的补偿清退工作的相关费用后结算补偿款。

当期应付补偿款计算方式：甲方当期应付补偿款＝收回补偿款金额（协议约定的收回补偿款金额）×受让人缴交出让价款的比例－甲方承担的收回费用。如当期补偿款不足以扣减甲方承担的收回费用的，则在下一期补偿款中继续扣减。

3、土地移交的期限

乙方应在本协议生效之日起 365 日内按照协议约定的土地移交条件向甲方移交本协议项下土地并签订《土地移交确认书》。若需开展后续土壤污染状况详细调查、修复等工作，甲乙双方另行协商相关事宜。

4、主要违约责任

甲方未按本协议约定履行付款义务的，每迟延一日，应按照当期应付未付补偿款的 0.1‰向乙方支付违约金。

乙方违反本协议关于权属注销工作的约定，每迟延一日，应按补偿款总额的 0.1‰向甲方支付违约金，并承担继续履行的责任。如乙方拒不履行的，甲方有权向相关的行政主管部门申请公告注销或对权属文件进行注记。

乙方未按本协议约定的土地移交期限向甲方移交土地的，每迟延一日，应按补偿款总额的 0.1‰向甲方支付违约金。

乙方违反本协议约定将本协议项下土地及地上建（构）筑物、附着物抵押或出租、经营、提供给任何第三方使用的，甲方有权单方委托有资质的评估机构对乙方出租、经营或第三方侵占期间的场地使用费按照本协议项下土地面积和经营性用途进行评估，按照评估结果追究乙方的违约责任。

六、本次土地收回对上市公司的影响

（一）对公司业务、财务状况和经营成果的影响

本次土地收回涉及的码头业务将由公司其他码头公司承接。公司将统筹做好相关业务转移及客户资源衔接工作，充分发挥内部码头资源的协同优势，保障业务平稳过渡和客户服务的连续性，本次土地收回不会对公司的正常生产经营及持续经营能力产生重大不利影响。

本次土地收回系根据政府相关规划实施，收回补偿按照有关政策规定，符合本公司及全体股东的利益，不存在损害本公司及股东特别是中小股东利益的情形。经公司初步测算，本次交易预计将产生一定的资产处置收益，最终以审计确认结果为准。

（二）对人员安排及土地租赁的影响

本次交易不涉及土地租赁等情况；公司负责地块范围内人员安排，现正在编制相关方案，妥善安排好相关人员。

（三）关联交易及其他情况

本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。本次收回标的为土地使用权及相关非股权资产，不涉及上市公司股权或控制权变动，亦不导致公司合并报表范围发生变更。

特此公告。

广州港股份有限公司董事会

2026 年 11 月 13 日