

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



遠航港口發展有限公司

OCEAN LINE PORT DEVELOPMENT LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8502)

有關房產騰空、拆除與搬遷的 須予披露交易 的補充公告

茲提述本公司日期為二零二五年十一月二十五日的公告，內容有關房產騰空、拆除與搬遷的須予披露交易(「該公告」)。除另有界定者外，本補充公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司擬就該等房產的評估價值及設備搬遷與拆除成本提供進一步詳情。

估值方法

根據估值日期為二零二五年七月十九日(「估值日期」)的估值報告，該等房產及設備搬遷及拆除成本估值(「估值」)中該等房產主要採用重置成本法(成本法下的方法)進行，而設備搬遷及拆除成本則主要參考當地市場人工成本。估值的專業獨立估值師(「估值師」)從三種基本估值方法(即市場法、收益法及成本法)中考慮最合適方法，並採用重置成本法(成本法下的方法)進行估值。估值師考慮多項因素，包括該等房產用途的特殊性(用於提供港口服務)及其缺乏可辨識收入特性、估值目的(評估該等房產的價值及設備搬遷與拆除成本，為補償款額提供依據)及重置成本法所需數據的可取得性較其他估值方法為高。

市場法指採用市場上相同或類似資產的近期交易價格，透過直接比較或類比分析估算資產價值的估值方法。採用市場法的前提乃存在一個發展成熟、活躍且公平的市場，且能覓得與被估價資產相同或相似的近期基準案例。估值師認為，市場法的前提條件未能被充分滿足，故並無將市場法作為估值的主要估值方法。

收益法是透過將資產預期未來收益資本化或折現釐定其價值的估值方法。採用收益法的前提條件包括：(1)被評估資產的預期未來收益能準確估算及以貨幣形式計量；(2)資產所有者為獲取預期收益所承擔的風險可予估算並以貨幣形式計量；及(3)被估價資產預期產生收益的年限可予估算。估值師認為，收益法的前提條件未能被充分滿足，故並無將收益法作為估值的主要估值方法。

重置成本法乃一種估值方法，先釐定房產於估值日的重置成本或重建成本，再根據房產的可使用年限及對房產的實地勘查釐定成新率，藉此估算房產的合理價格或價值。重置成本法計算公式如下：

$$\text{房產價值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

重置全價

重置全價主要是指建造及安裝成本。建造及安裝成本主要包括與建築項目直接相關的材料及人工成本，乃主要根據預算及決算的工程量、當地定額及估值日適用的價格文件同時考慮各種因素（如房產的結構形式、樓層數、跨度、建材及內外裝修）而釐定。於估值中，適用資產項目所採用的每建築面積單位的建造及安裝成本介乎人民幣800／平方米（「平方米」）至人民幣3,000／平方米。

成新率

估價師採用兩種方法計算綜合成新率：理論成新率與現場勘察成新率。兩者結果按4：6比例（理論成新率與現場勘察成新率）加權平均得出綜合成新率。

理論成新率乃根據經濟年限、剩餘使用年限及房產實際使用年數計算得出。現場勘察成新率則由估值師透過實地勘查各房產，並考量房產使用狀況及維護狀態而釐定。

於估值中，適用資產項目所採用的綜合成新率介乎50%至85%。

估值所採用的關鍵假設

1. 所有被估值資產均處於交易過程中，估值師模擬市場並根據被估值資產的交易條件進行估值。
2. 資產於競爭性市場中交易，買賣雙方均屬自願參與，雙方處於平等地位，並有機會及時間取得足夠市場資訊。買賣雙方進行交易時均屬自願、理性，且不受任何強制或限制。
3. 資產將繼續按其現行用途、使用方式、規模、頻率及環境使用，或可能經輕微改變後使用。
4. 池州港控股提供的所有文件及資料均屬真實、有效及準確。
5. 國家宏觀經濟政策及地方社會經濟環境概無發生重大變化。
6. 經營業務及估值所依據的稅務政策、信貸利率、匯率等，均無出現足以對估值結論造成重大影響的重大變動。
7. 概無考量自然力及其他不可抗力事件的影響，亦無考量特殊交易方式對估值結論的潛在影響。
8. 除已知悉及披露事項外，概無其他未披露的資產負債表以外的資產及負債、抵押或擔保，或者重大期後事項，且池州港控股對納入估值範圍內的資產擁有合法權利。
9. 估值結論是估值範圍內資產按現有規模及用途維持不變的條件下，於估值日的市值的反映。

有關董事會對估值及代價的意見

董事會認為，估值所採用的估值方法、定量輸入數據及關鍵假設均屬公平合理。據此，董事認為補償協議及騰空與拆除事項（包括補償款額）的條款及條件屬公平合理及按一般商業條款訂立，且訂立補償協議符合本集團及股東的整體利益。

承董事會命
遠航港口發展有限公司
主席兼執行董事
桂四海

香港，二零二五年十二月二十二日

於本公告日期，執行董事為桂四海先生及黃學良先生；非執行董事為張惠峰女士；以及獨立非執行董事為聶睿先生、張詩敏先生及鄭彥斌先生。

本公告的資料乃遵照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確及完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊登日期起計最少七日於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新公司公告」網頁刊載及於本公司網址www.oceanlineport.com刊登。