

张家港保税科技股份有限公司
拟转让持有的
张家港保税区华泰化工仓储有限公司
股权项目
评估报告

天圆开评报字[2017]第 1013 号

二〇一七年二月十七日



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

地址：北京市海淀区中关村南大街乙 56 号方圆大厦 15 层

邮编：100044 电话：010-83914088 传真：010-83915190

E-mail: tian_yuankaitykcpv@163.com

目 录

资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、被评估单位及其他报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程及情况.....	23
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	28
十二、 评估报告使用限制说明.....	29
十三、 评估报告日.....	29

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，委托方及相关当事方提供的资料能够满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

张家港保税科技股份有限公司

拟转让持有的

张家港保税区华泰化工仓储有限公司股权项目

评估报告摘要

天圆开评报字[2017]第 1013 号

一、经济行为及评估目的：根据张家港保税科技股份有限公司总裁办公会议（ZCHY201701），张家港保税科技股份有限公司拟将持有的张家港保税区华泰化工仓储有限公司的 100%股权转让给张家港保税区长江国际港务有限公司。本次评估是为了满足张家港保税科技股份有限公司拟股权转让的需要，对涉及的张家港保税区华泰化工仓储有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为张家港保税区华泰化工仓储有限公司的股东全部权益价值，评估范围为张家港保税区华泰化工仓储有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对张家港保税区华泰化工仓储有限公司的股东全部权益价值进行估算，然后加以校核。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：我们根据国家有关资产评估法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用收益法对张家港保税区华泰化工仓储有限公司的股东全部权益价值进行了评估，净资产账面价值 32,852.69 万元，评估值 40,912.11 万元，评估增值 8,059.42 万元，增值率 24.53%。

八、特别事项的说明

(一) 张家港保税区华泰化工仓储有限公司为增值税一般纳税人, 根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号), 经国务院批准, 自 2016 年 5 月 1 日起, 在全国范围内全面推开营业税改增值税。房屋建(构)筑物和机器设备的进项税额可以抵扣, 故本次房屋建(构)筑物和机器设备的重置价值系不含税价值。提请报告使用者予以关注。

(二) 列入本次评估范围的房屋建筑物 6 项, 建筑面积合计 1294.67 平方米均尚未办理房屋所有权证, 已取得被评估单位权属声明, 证明产权归其所有, 如因权属问题发生纠纷一切责任均由原股东承担。本次评估对未办理房屋所有权证的房屋建筑物以实际测量为准, 其最终面积以房产行政主管部门确认为准。

(三) 本次评估, 除特殊说明外, 未考虑被评估企业股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响。

(四) 本次未考虑流动性对评估结论的影响。

(五) 本次未考虑控股权或少数股权折溢价对评估结论的影响。

九、本评估报告的使用有效期: 评估报告自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效, 即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。评估基准日至经济行为实现日不到一年, 但市场条件或资产状况发生重大变化时, 评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值, 应重新评估。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

张家港保税科技股份有限公司

拟转让持有的

张家港保税区华泰化工仓储有限公司股权项目

评估报告

天圆开评报字[2017]第 1013 号

张家港保税科技股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称‘我公司’）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以被评估单位持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法，为满足张家港保税科技股份有限公司拟股权转让的需要，对涉及的张家港保税区华泰化工仓储有限公司股东全部权益价值在二〇一六年十二月三十一日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者

（一）委托方：张家港保税科技股份有限公司

公司名称：张家港保税科技股份有限公司

住 所：张家港保税区石化交易大厦 27-28 层

法定代表人姓名：唐勇

统一社会信用代码：913200007194121453

注册资本：121215.2157 万人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：生物高新技术应用、开发；高新技术及电子商务、网络应用开发；港口码头、保税物流项目的投资；其他实业投资。（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）

（二）被评估单位：张家港保税区华泰化工仓储有限公司

1. 工商登记情况

名 称：张家港保税区华泰化工仓储有限公司

住 所：张家港保税区南京路北、中华路西

统一社会信用代码：91320592735729839M

法定代表人姓名：高福兴

注册资本：36066.60 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：货物仓储、中转、装卸，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）。（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）

2. 企业简介

张家港保税区华泰化工仓储有限公司原名张家港保税区华泰沥青仓储有限公司，于二〇〇二年三月十一日经江苏省工商行政管理局批准成立。原主要经营沥青的仓储及销售，张家港保税科技股份有限公司收购其股权后于 2013 年 8 月已对原有沥青仓储设施拆除，并正在施工新建 35 座、容量共计 315800 立方米的乙二醇仓储罐，已取得江苏省张家港保税区发展改革局备案通知书（张保发改项（2013）108 号）。乙二醇储罐工程于 2016 年 8 月完成，实际建成 29 座、容量总计 284200 立方米（9800 立方米/座）的乙二醇储罐。截至评估基准日，张家港保税区华泰化工仓储有限公司 29 座乙二醇储罐及相关设施出租给张家港保税区长江国际港务有限公司，租赁期限为 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，年租赁费用为 7,000.00 万元。长江国际对租赁仓储场地设施实施包干作业，负责对储罐及附属设施的日常维护管理风险自负。

3. 公司股本及变更情况

张家港保税区华泰化工仓储有限公司原名张家港保税区华泰沥青仓储有限公司，于二〇〇二年三月十一日经江苏省工商行政管理局批准成立。公司注册资本为人民币 100 万元，其中股东刘义福出资 50 万元，持股比例为 50%；股东王志祥出资 30 万元，持股比例为 30%；股东刘滨出资 10 万元，持股比例为 10%；股东邬荣英出资 10 万元，持股比例为 10%。上述出资于 2002 年 3 月 7 日完成并经苏州勤业联合会计师事务所勤公证验字（2002）第 207 号验资报告予以验证。

2002 年 12 月 28 日，公司股东会会议通过了原股东刘义福、刘滨、邬荣英将三人在公司中所持有的共计 70%的股权全部转让给镇江市茅迪实业有限公司，以及将公司的注册资本由原来的 100 万元增资到 1,000 万元的决议。公司增加的注册资本 900 万元由新股东镇江市茅迪实业有限公司以其对本公司的债权追加投入注册资本 730 万元，原股东王志祥以货币资金的形式追加投入注册资本金 170 万元。此次增资于 2003 年 1 月 31 日完成并经苏州勤业联合会计师事务所出具勤公证验内字（2003）第 204 号验资报告

予以验证。增资后公司注册资本 1,000 万元，实收资本 1,000 万元，股东镇江市茅迪实业有限公司持股比例为 80%，股东王志祥持股比例为 20%。

2004 年 2 月 18 日，公司股东会会议通过了原股东王志祥将其在公司中所持有的 20% 的股权全部转让给刘滨的决议。股份转让完成后，股东镇江市茅迪实业有限公司持股比例为 80%，股东刘滨持股比例为 20%。

2005 年 4 月 8 日，公司股东会会议通过了原股东镇江市茅迪实业有限公司将其在公司中所持有的 80% 的股权全部转让给刘义福的决议。股份转让完成后，股东刘义福持股比例为 80%，股东刘滨持股比例为 20%。

2009 年 12 月 5 日，公司股东会会议通过了将公司的注册资本由原来的 1000 万元增资到 1666.6 万元的决议。公司增加的注册资本 666.6 万元由新股东江苏路安特沥青高新技术有限公司以 1,333 万元现金认购，666.4 万元的差额作为公司的资本公积。此次增资于 2009 年 12 月 21 日完成并经张家港华景会计师事务所出具张华会验字（2009）第 260 号验资报告予以验证。增资后公司注册资本 1,666.6 万元，实收资本 1,666.6 万元，股东刘义福持股比例为 48%，股东刘滨持股比例为 12%，股东江苏路安特沥青高新技术有限公司持股比例 40%。

2010 年 12 月 18 日，公司股东会会议通过了原股东江苏路安特沥青高新技术有限公司将其在公司中所持有的 40% 的股权全部转让给江苏茅迪集团有限公司的决议。股份转让完成后，股东刘义福持股比例为 48%，股东刘滨持股比例为 12%，江苏茅迪集团有限公司持股比例为 40%。

2012 年 5 月 22 日公司股东会会议通过了原股东刘义福将其在公司中所持有的 40% 的股权全部转让给江苏茅迪集团有限公司的决议。股份转让完成后，股东刘滨持股比例为 12%，江苏茅迪集团有限公司持股比例为 88%。

2012 年 8 月 21 日，根据股权转让协议，刘滨、江苏茅迪集团有限公司持有的公司股权转让给张家港保税科技股份有限公司，转让后张家港保税科技股份有限公司持有张家港保税区华泰化工仓储有限公司 100% 股权。

2014 年 10 月，根据公司股东会决议及公司章程修正案的规定，公司增加注册资本人民币 34,400.00 万元，变更后注册资本为人民币 36,066.60 万元，新增注册资本全部由原股东张家港保税科技股份有限公司认缴。此次增资于 2014 年 10 月 10 日完成，并经北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）天圆全验字[2014]第 00030035 号验资报告予以验证。

截至评估基准日，注册资本人民币 36,066.60 万元，实收资本人民币 36,066.60 万元，

其股权结构、出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	出资额	出资比例（%）
1	张家港保税科技股份有限公司	货币出资	36,066.60	100%
合 计			36,066.60	100%

4. 近三年的财务状况、经营成果

张家港保税区华泰化工仓储有限公司 2014 年、2015 年和 2016 年财务状况及经营成果如下：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	36,360.17	44,343.35	34,727.53
净资产	36,063.74	34,083.11	32,852.69
项目	2014 年	2015 年	2016 年
主营业务收入	0.00	29.79	900.90
净利润	-1,561.55	-1,978.18	-1,230.42

2014 年、2015 年和 2016 年财务报表经北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天圆全审字[2015]000034 号、天圆全审字[2016]000812 号、天圆全审字[2017] 000081 号无保留意见的审计报告。

（二）委托方与被评估单位的关系

委托方张家港保税科技股份有限公司系张家港保税区华泰化工仓储有限公司股东。

（三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据张家港保税科技股份有限公司总裁办公会议（ZCHY201701），张家港保税科技股份有限公司拟将持有的张家港保税区华泰化工仓储有限公司的 100%股权转让给张家港保税区长江国际港务有限公司。本次评估是为了满足张家港保税科技股份有限公司拟转让持有的张家港保税区华泰化工仓储有限公司股权的需要，对涉及的张家港保税区华泰化工仓储有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供

价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一)本次评估的对象为张家港保税区华泰化工仓储有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是张家港保税区华泰化工仓储有限公司的全部资产及负债。

截至评估基准日的账面资产总值 347,275,216.41 元,其中:流动资产 86,233,708.18 元,固定资产 245,833,029.81 元,在建工程 35,991.43 元,工程物资 760,615.17 元,无形资产—土地使用权 13,998,171.82 元,其他非流动资产 413,700.00 元;截至评估基准日账面负债总值 18,748,342.87 元,其中流动负债 18,256,676.19 元,非流动负债 491,666.68 元。

评估范围详见下表:

金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	86,233,708.18
2	货币资金	20,095,108.47
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	-
6	预付款项	235,583.22
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	64,008,020.00
10	存货	998,135.24
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	896,861.25
13		
14	二、非流动资产合计	261,041,508.23
15	可供出售金融资产	-
16	持有至到期投资	-
17	长期应收款	-
18	长期股权投资	-
19	投资性房地产	-
20	固定资产	245,833,029.81
21	在建工程	35,991.43
22	工程物资	760,615.17
23	固定资产清理	-
24	生产性生物资产	-
25	油气资产	-
26	无形资产	13,998,171.82
27	开发支出	-
28	商誉	-
29	长期待摊费用	-

30	递延所得税资产	-
31	其他非流动资产	413,700.00
32		
33	三、资产总计	347,275,216.41
35	四、流动负债合计	18,256,676.19
36	短期借款	-
37	交易性金融负债	-
38	应付票据	-
39	应付账款	18,232,187.10
40	预收款项	-
41	应付职工薪酬	-
42	应交税费	24,489.09
43	应付利息	-
44	应付股利	-
45	其他应付款	-
46	一年内到期的非流动负债	-
47	其他流动负债	-
48		
49	五、非流动负债合计	491,666.68
50	长期借款	-
51	应付债券	-
52	长期应付款	-
53	专项应付款	-
54	预计负债	-
55	递延所得税负债	-
56	其他非流动负债	491,666.68
57		
58	六、负债总计	18,748,342.87
59		
60	七、净资产（所有者权益）	328,526,873.54

上述资产与负债数据摘自经北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计的张家港保税区华泰化工仓储有限公司 2016 年 12 月 31 日资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）委估主要资产权利、经济及物理状况

本次评估范围中的主要资产为存货、固定资产、在建工程、工程物资和无形资产——土地使用权，其中：

1. 存货

存货为原材料，原材料为近期外购的备品备件，主要为防爆泛光灯、304 闸阀和四氟包覆垫等。评估人员对其进行了监盘，保管良好，无盈亏、报废、毁损等情况。

2. 固定资产——房屋建筑物类

列入评估范围的房屋建筑物 6 项、建筑面积 1294.67 m²。均尚未办理房屋所有权证。列入评估范围的构筑物 80 项，主要包括各类储罐及基础、罐区场地、围墙及防火墙、水池等；管道沟槽 80 项，主要包括储罐间的工艺管线、输送管道、消防管道、给排水管道等。

列入评估范围的资产为自建，相关自建扩建项目的相关文件、竣工验收报告较为齐全。截至评估基准日，设备类资产未见有抵押、担保等他项权利设定，亦未见有诉讼事宜。

列入本次评估范围的房屋建筑物共 6 项，总建筑面积 1294.67 m²，于 2016 年 8 月建成投入使用，主要为检测间、生产管理辅房、公用工程房及门卫等，结构类型以框架和砖混结构为主。

框架结构的房屋，为桩基础及钢筋砼独立基础，现浇钢筋混凝土柱、梁、楼面板及屋面板，砖墙；铝合金外窗，外墙刷乳胶漆或贴面砖。室内一般根据房屋的用途进行了不同程度的装修。房屋配套设施多为水卫和电照、消防及动力电。砖混结构的房屋，多为桩基础及钢筋砼独立基础，烧结砖墙体，钢筋混凝土圈梁，现浇钢筋混凝土屋面，铝合金窗，乳胶漆外墙，室内多有不同程度的装修，房屋配套设施一般为电照，个别有水卫。

列入本次评估范围的构筑物共 80 项，主要包括各类储罐及基础、罐区场地、围墙及防火墙、水池爬梯、各类管井等。大部分工程于 2016 年 8 月建成投入使用。

列入本次评估范围的管道沟槽共 80 项，主要包括储罐间的工艺管线、输送管道、消防管道、给排水管道等，大部分 2016 年 8 月建成投入使用。

以上资产维护保养情况良好。

3. 固定资产——设备类

列入评估范围的设备类资产主要为机器设备、电子设备，机器设备、电子设备的购置发票及购置合同较为齐全，产权清晰。截至评估基准日，设备类资产未见有抵押、担保等他项权利设定，亦未见有诉讼事宜。

机器设备为交流弧焊机、叉车、气动球阀、消防稳压泵、无线雷达液位计、电控箱、高压柜、变压器、配电箱、潜水提升泵、潜水搅拌器、电磁流量计、洗眼器等共计 2895 台（套），为 2002 年至 2016 年购置，现均正常使用。

电子及办公设备包括台式电脑、对讲机等共计 43 台（套），主要于 2014 年至 2016 年期间购置，电子设备技术性能和使用状态正常，均能够满足使用要求。

4. 在建工程

列入本次评估范围内的在建工程为设备安装工程，主要为汽车栈台改造工程、尾气回收工程其他费用等，均于 2016 年 8 月开工。

5. 工程物资

列入本次评估范围的工程物资为企业购置的电源模块、多点温度计、罐旁显示仪、信号适配器等设备。

6. 无形资产—土地使用权

列入评估范围的土地使用权共 1 宗，总面积 24,489.10 m²，土地权证编号张国用（2012）第 0350097 号，土地用途仓储用地。土地使用权人为张家港保税区华泰化工仓储有限公司，宗地来源合法、产权清晰。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的其他无形资产类型、数量、法律权属状况等

本次评估张家港保税区华泰化工仓储有限公司无账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，张家港保税区华泰化工仓储有限公司申报评估的范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本项目所有评估工作均由北京天圆开资产评估有限公司完成，不存在引用其他机构出具报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。该价值类型的选择符合评估目的的需要。

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日是二〇一六年十二月三十一日。

（二）评估基准日是根据本次评估的特定目的，综合考虑资产规模、资产清查等基础工作量大小、预计工作所需时间、合规性等因素，由委托方确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

张家港保税科技股份有限公司总裁办公会议（ZCHY201701）

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
8. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号）；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订中华人民共和国主席令第72号）；
10. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订中华人民共和国主席令第28号）；
11. 中华人民共和国国务院令第483号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第163次常务会议通过修订，2006年12月31日）；
12. 中华人民共和国国务院令第645号《国务院关于修改部分行政法规的决定》（2013年国务院第32次常务会议通过，2013年12月7日）；
13. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日）；
14. 国资委《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
15. 《中华人民共和国评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务

委员会第资产二十一次会议通过)；

16. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 资产评估准则

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号)；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号)；
3. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号，中评协[2011]230号)；
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；
5. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号，中评协[2011]230号)；
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；
7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；
8. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号，中评协[2011]230号)；
11. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号，2011年12月30日)；
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)；
13. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
14. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四) 权属依据

1. 土地使用权证；
2. 设备购置合同、发票、工程项目合同等；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件

(五) 取价依据

1. 《江苏省建设工程费用定额》(2014年)
2. 张家港市住房和城乡建设局关于贯彻执行省住房城乡建设厅《关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(张住建工[2016]16号)
3. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号)
4. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)
5. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)；

6. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
7. 国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（发改价格[2011]534号）；
8. 《关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建[2002]394号）；
9. 住房和城乡建设部《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
10. 张家港市住房和城乡建设局关于层转省住建厅《关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（张住建工〔2016〕30号）；
11. 张家港市住房和城乡建设局《关于调整建设工程材料指导价格的通知》（张住建工[2016]38号）；
12. 张家港市建设工程收费标准；
13. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)；
14. 机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标（1995年版）；
15. 计价格[2002]1980号国家计委关于《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知；
16. 国家计委国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号；
17. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建〔2002〕394号；
18. 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知计价格[1999]1283号；
19. 《2016年机电产品报价手册》；
20. 科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参考手册》；
21. IT网上报价；
22. 财政部、国家税务总局关于固定资产进项税额抵扣问题的通知（财税[2009]113号）；
23. 关于发布实施《全国工业用地出让价最低标准》的通知(国土资发[2006]307号)；
24. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号）；
25. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56号）；
26. 财政部国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24号）；
27. 《张家港市城镇地价图集》；

28. 《张家港建制镇基准地价更新计术报告》；
29. 张家港市国土资源局关于公布张家港市 2015 年度地价动态监测与基准地价更新成果的通知；
30. 评估人员现场勘察、掌握和收集的土地交易信息资料、有关影响地价因素资料、土地市场资料及待估宗地土地利用资料等。
31. 评估人员对资产实地踏勘、分析、记录；
32. 评估人员收集和掌握的相关市场交易案例资料；评估人员通过现场勘察所获取的资料；
33. 企业提供的财务会计经营、未来年度经营收益、预测等方面的资料；
34. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
35. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
36. wind资讯金融终端。

（六）其它参考资料

1. 评估基准日会计报表及审计报告；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、资产基础法和收益法。在评估过程中，应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关性，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法；收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路；资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、类似的在现金流量、增长潜力、风险、技术和经营等方面与被评估单位类似交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，在确定被评估单位的股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估。

针对本次评估的特定目的以及收集掌握的资料情况，我们能够对未来状况进行合理预测，故适合采用收益法进行评估。

由于委估资产的明细清册较易取得，各项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适合采用资产基础法进行评估。

本次评估以收益法的评估结果作为评估报告最终结论。

资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \sum \text{各项资产评估值} - \sum \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。各项资产评估方法简介：

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

对于货币资金的评估，评估人员对银行存款审阅了基准日的银行对账单、贷款卡信息、银行余额调节表并函证。经核实，货币资金账实相符，本次评估以核实后的账面价值作为评估价值。

2. 其他应收款

评估人员核对了明细表与明细账、会计报表的金额，通过函证、查证等方法清查核实，在清查核实的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。本次评估以核实后账面价值减去评估风险损失后的余额确定为评估值，坏账准备评估为零。

3. 预付账款

评估人员核对了明细表与明细账、会计报表的金额，通过函证、查证等方法清查核实，在清查核实的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，主要通过判断其形成取得实物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估中未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后的账面价值作为评估值。

4. 存货

存货为原材料。评估人员首先对其提供的原材料清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的实际数量，并与基准日账面数量核对。

评估人员抽查近期购入凭证及市场调查询价，账面价值与评估基准日的市场价值基本一致，故以核实后的账面价值作为评估值。

5. 其他流动资产

列入本次评估范围的其他流动资产为企业待抵扣的增值税进项税。本次评估，经核实其基准日尚存的受益权利与账面值基本相符，故本次以核实后账面价值作为评估值。

（二）关于固定资产—房屋建（构）筑物的评估

常用的房地产评估方法有市场法、收益法、成本法等。评估方法的选用应根据各种方法的使用范围，结合评估对象的具体特点以及评估目的进行。根据本次评估目的、区域市场状况、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，本次对房屋建筑物类资产主要采用成本法进行评估。

成本法的基本公式：

房屋建筑物的评估价格=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=工程造价+工程前期费用及其他费用+资金成本

① 工程造价

房屋建（构）筑物类工程造价

本次评估采用预决算调整法评估，即：以工程决算中的工程量为基础，然后套用江苏省现行的建安工程清单定额和配套的费用定额，以及评估基准日当地应执行的建筑材料及人工、机械价格标准，计算工程建安造价。

②前期费用及其他费用

房屋建筑物的前期及其他费用

房屋建筑物的工程前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。主要包括可研报告编制费、环境影响咨询费、建设单位管理费、勘察设计和工程建设监理费等。

③资金成本

资金成本为整个工程项目在正常建设工期内占用资金的筹资成本。

资金成本=（建安工程造价+前期费用及其他费用）×正常建设期贷款利率×正常建设期×（1/2）

（2）成新率的确定

成新率通过勘察法和年限法计算综合取定。

①年限成新率

按照房屋建（构）筑物的结构类型、使用用途确定房屋建（构）筑物耐用年限，然后再结合其已使用年限计算出其成新率：

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$$

② 勘察成新率

A、房屋建筑物

勘察时会同专业技术人员对建筑物承重构件、维护结构、内外装修、给排水、电气照明等部件进行鉴定并综合考虑生产工作环境、维修情况等参照《房屋建筑物完损等级评分标准》予以评分，打出勘察，最后，对三个值进行加权平均，得出该建筑物的成新率。

计算公式：

$$\text{勘察法成新率} = \text{结构部分各分部得分} \times \text{权重比例} + \text{装修部分各分部得分} \times \text{权重比例} + \text{建筑设备部分得分} \times \text{权重比例}$$

B、地上构筑物及管道沟槽

评估人员现场观察构筑物和管道沟槽的维护保养现状，直接判定构筑物和管道沟槽的完损程度。

③ 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

（3）评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}。$$

（三）关于固定资产——机器设备类的评估

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次评估采用成本法进行评估。

即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。公式：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

（1）重置全价的确定

① 机器设备重置全价

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到全新使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其它费用和资金成本等），综合确

定，计算公式为：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+工程建设其它费用。

A. 购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2016年机电产品报价手册》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

B. 运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

C. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

D. 设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。（注意：设备基础费可在房屋建筑物中评估，做到不重不漏）

E. 工程建设其它费用

按国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况确定。

② 电子设备重置全价

根据近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价

(2) 综合成新率的确定

① 机器设备综合成新率的确定

采用年限法与现场勘察鉴定法，分别测算其年限成新率和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限成新率，按设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定年限成新率，公式如下：

年限成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

勘察成新率，通过现场勘察设备的技术状况，了解其利用率、日常营运负荷率、工作环境、运行能力、制造质量、磨损情况，查阅其大修和维护保养等档案资料，根据各因素与价值量设定权重，对设备各组成部分结合专业判断打分，确定设备现场勘察成新率。

② 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（四）关于无形资产——土地使用权的评估

根据《资产评估准则——不动产》和《城镇土地估价规程》，宗地地价常用的评估方法有市场比较法、收益还原法、基准地价系数修正法、剩余法（假设开发法）和成本逼近法等。

待估宗地位于张家港保税区，为仓储设施用地。因待估宗地所在区域内，近期无与待估宗地相类似的市场交易案例及土地出租案例，故不适宜选用市场比较法及收益还原法进行评估。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，加上基本成本投资所应得的利润来求得土地价格的一种基本估算方法。成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，不适用于建设区域已开发的土地估价。故不适宜选用成本逼近法进行评估。

待估宗地位于张家港保税区，在张家港市人民政府公布的最新的基准地价覆盖范围内，故本次决定采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求得待估宗地在评估基准日的方法。

根据《城镇土地估价规程》与待估宗地所在地的基准地价报告，采用基准地价系数修正法评估工业用地的计算公式为：

宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价×K1×K2×（1+ΣK），式中：

K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

ΣK——影响地价区位及个别因素修正系数之和

（五）关于在建工程的评估

列入本次评估范围的在建工程为设备安装工程。评估师查阅了相关合同及支出凭证，了解了工程的形象进度，核实了工程支出。考虑到本次该费用属于设备前期安装部分支出，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

（六）工程物资

列入本次评估范围的工程物资为企业购置的需要安装的工程设备，评估人员首先对其提供的原材料清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入现场进行了抽查盘点。评估人员抽查近期购入凭证及市场调查询价，账面价值与评估基准日的市场价值基本一致，故以核实后的账面价值作为评估值。

（七）其他非流动资产

列入本次评估范围的其他非流动资产主要为预付设备款等。评估人员首先对其提供的其他非流动资产清查评估明细表的项目内容、数量、金额进行了复核，查阅相关的购置合同及支付凭证，对账面价值进行核实。本次评估中未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后的账面价值作为评估值。

（八）关于负债的评估

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、应交税费；非流动负债主要为其他非流动负债。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，以被评估单位评估基准日实际应承担的债务作为评估值。

收益法

（一）概述

本次评估目的是为确定张家港保税区华泰化工仓储有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。张家港保税区华泰化工仓储有限公司的财务核算比较规范；资产经营和财务数据资料可信度较高；未来收益和风险可以预测。根据国际国内股权价格评估惯例以及《评估准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法(DCF)评估张家港保税区华泰化工仓储有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及各企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计后模拟的会计报表口径估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流量折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，并由企业整体价值经扣减付息债务价值后，来得出企业股东全部权益价值。

本次评估的具体思路是：

1. 对纳入报表范围的资产和经营业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

2. 对纳入报表范围，但在预期现金流量估算中未予考虑的诸如应收应付股利等现

金类资产和负债；待置或闲置设备、房产等以及未计收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

3. 由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业整体价值扣减付息债务价值后，得出企业股东全部权益价值。

（三）评估模型与基本公式

本次估值选用的基本模型和公式为：

$$A=P+\Sigma Ci+M-D \quad (1)$$

A：权益资本价值；

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n r} \quad (2)$$

式中：

R_i：未来第 i 年的企业自由现金流量；

R_n：未来永续期的企业自由现金流量；

r：折现率；

M：对外长期投资价值；

D：付息债务价值；

ΣCi：基准日的溢余性或非经营性资产价值。

$$\Sigma Ci=C1+C2 \quad (3)$$

式中：

C1：基准日溢余性资产价值；

C2：基准日非经营性资产价值。

（四）未来收益

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{净利润} + \text{折旧和摊销} + \text{利息费用（扣除所得税影响后）} - \text{资本性支出} - \text{追加营运资金}$ (4)

（五）收益期

经分析被评估单位历史经营情况及对未来该企业所在行业情况、企业本身的发展情况，无理由认为企业将在未来的某个时间会停止经营，故本次评估假设企业可以永续经营。

（六）预测期

经分析张家港保税区华泰化工仓储有限公司目前及未来的生产经营情况及盈利模式，五个完整年度基本能够达到稳定，故确定其预测期为五年。

（七）预测期后价值

预测期后每年收益保持与预测期第五年等额的自由现金流量。

（八）折现率

本次资产评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ，资本资产加权平均成本模型（WACC）对应预期收益为企业自由现金流量。基本计算公式如下：

资本资产加权平均成本模型（WACC）基本公式为：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d \quad (5)$$

其中：

E ：权益的市场价值

D ：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本，采用 CAPM 资本资产定价模型确定

K_d ：债务资本成本

t ：被评估企业的适用所得税率

其中： $\frac{E}{D+E}$ 和 $\frac{D}{D+E}$ 通过计算权益成本时计算的同行业上市公司的平均财务杠杆比率进行计算。

资本资产定价模型（CAPM）基本公式为：

$$K_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + r_s \quad (6)$$

K_e ——权益资本成本

r_f ——无风险报酬率

β ——权益的系统风险系数

r_m ——市场报酬率

r_s ——企业特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2017 年 1 月 9 日，委托方在张家港保税区华泰化工仓储有限公司召开本项目中介机构协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估对象和评估范围等问题

协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 2017年1月10日，我公司项目组负责人赴现场配合被评估企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。随后评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，并按照资产评估准则及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年1月10日至2017年1月15日。主要工作如下：

1. 听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，按评估准则和评估规范的要求，对固定资产进行了全面清查核实；对流动资产中的存货类实物资产进行了重点监盘，监盘实物比例在40%、价值量在60%以上；对土地使用权状况进行了深入了解。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料、购置合同；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的相关权证、购置合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

6. 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；收集被评估企业的历史沿革、现状和前景以及盈利预测资料；收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；收集被评估企业资产配置和使用情况说明，包括对非经营性资产、负债和溢余资产及其相关收入和支出。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

9. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2017年1月16日至1月31日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复

修改、校正。

（四）提交报告阶段

1. 在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告。

2. 本阶段的工作时间为 2017 年 2 月 1 日至 2 月 17 日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 持续经营假设

本次评估以持续经营为前提，持续经营在此是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，不会因其资质等原因对生产经营产生影响，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

2. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

3. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

4. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化，基于现有的国家法律、法规、经济政策以及金融政策，不考虑今后的不可预测的重大变化；

2. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

3. 公司未来的经营管理团队尽职，能正常发挥委估资产生产经营功能并保持持续

经营；

4. 企业会计政策与核算方法无重大变化；
5. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
6. 被评估企业和委托方提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。
7. 截至评估基准日，张家港保税区华泰化工仓储有限公司 29 座乙二醇储罐及相关设施出租给张家港保税区长江国际港务有限公司，租赁期限为 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，年租赁费用为 7,000.00 万元。长江国际对租赁仓储场地设施实施包干作业，负责对储罐及附属设施的日常维护管理风险自负。

本次收益法评估假设被评估单位未来经营期按照现有租赁经营模式为基础进行预测。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了必要的程序，采用资产基础法和收益法对张家港保税区华泰化工仓储有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日股东全部权益价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

（一）资产基础法评估结果

张家港保税区华泰化工仓储有限公司于评估基准日股东全部权益价值为 31,603.87 万元，具体评估结果为：资产账面价值 34,727.53 万元，评估值 33,466.65 万元，评估减值 1,260.88 万元，减值率 3.63%；负债账面价值 1,874.84 万元，评估值 1,837.96 万元，评估减值 36.88 万元，减值率 1.97%；净资产账面价值 32,852.69 万元，评估值 31,628.69 万元，评估减值 1,224.00 万元，减值率 3.73%。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	8,623.37	8,623.37	-	-
非流动资产	2	26,104.16	24,843.28	-1,260.88	-4.83
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	

长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	24,583.31	23,019.40	-1,563.91	-6.36
在建工程	9	3.60	3.60	-	-
工程物资	10	76.06	76.06	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	1,399.82	1,702.85	303.03	21.65
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	41.37	41.37	-	-
资产总计	20	34,727.53	33,466.65	-1,260.88	-3.63
流动负债	21	1,825.67	1,825.67	-	-
非流动负债	22	49.17	12.29	-36.88	-75.01
负债总计	23	1,874.84	1,837.96	-36.88	-1.97
净资产（所有者权益）	24	32,852.69	31,628.69	-1,224.00	-3.73

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

经采用收益法对张家港保税区华泰化工仓储有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，张家港保税区华泰化工仓储有限公司的股东全部权益价值为 40,912.11 万元，账面价值 32,852.69 万元，评估增值 8,059.42 万元，增值率 24.53%。

（三）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 评估结果差异分析

本次评估收益法得出的张家港保税区华泰化工仓储有限公司股东全部权益价值为 40,912.11 万元，资产基础法得出的股东全部权益价值 31,628.69 万元，两者相差 9,283.42 万元，差异率为 29.35%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利

能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。综上所述,从而造成两种评估方法产生差异。

2. 评估结果的选取

一般情况下,资产基础法仅能反映企业资产的自身价值,而不能全面、合理的体现企业的整体价值,并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、技术优势等。同时考虑本次评估目的系为收购转让提供价值参考,通过分析两种方法评估结果的合理性和价值内涵,我们认为企业的市场价值通常不是基于重新购建该资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期,而收益法的评估结果更能准确揭示被评估单位未来的盈利能力、经营风险。经比较分析,认为收益法的评估结果更能全面、合理地反映被评估对象的价值,因此选取收益法评估结果,即张家港保税区华泰化工仓储有限公司股东全部权益价值为 40,912.11 万元。

十一、特别事项说明

(一)张家港保税区华泰化工仓储有限公司为增值税一般纳税人,根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号),经国务院批准,自 2016 年 5 月 1 日起,在全国范围内全面推开营业税改增值税。房屋建(构)筑物和机器设备的进项税额可以抵扣,故本次房屋建(构)筑物和机器设备的重置价值系不含税价值。提请报告使用者予以关注。

(二)列入本次评估范围的房屋建筑物 6 项,建筑面积合计 1294.67 平方米均尚未办理房屋所有权证,已取得被评估单位权属声明,证明产权归其所有,如因权属问题发生纠纷一切责任均由原股东承担。本次评估对未办理房屋所有权证的房屋建筑物以实际测量为准,其最终面积以房产行政主管部门确认为准。

(三)本次评估,除特殊说明外,未考虑被评估企业股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响。

(四)本次未考虑流动性对评估结论的影响。

(五)本次未考虑控股权或少数股权折溢价对评估结论的影响。

(六)本次评估假设国家现行的银行利率、汇率不发生重大变化为前提。

(七)评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

1. 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到相关部门的批准。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）评估报告应取得上级主管部门备案核准后方具备法律效力。

（六）按现行有关规定，评估报告自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效，即自2016年12月31日至2017年12月30日。评估基准日至经济行为实现日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年二月十七日

(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估机构法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



北京天圆开资产评估有限公司

二〇一七年二月十七日