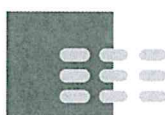


张家港保税科技股份有限公司
拟单项资产转让项目
评估报告

天圆开评报字[2017]第 1061 号
二〇一七年二月二十八日



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	4
一、 委托方、资产收购方、产权持有单位及其他报告使用者 ..	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程及情况	13
九、 评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制说明	16
十三、 评估报告日	17
附 件 目 录	19

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清单由委托方、产权持有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

拟单项资产转让项目

评估报告摘要

天圆开评报字[2017]第 1061 号

一、经济行为及评估目的：张家港保税科技股份有限公司拟将位于保税物流园区福建路的仓库等建筑物及占用的土地使用权转让给张家港保税区外商投资服务有限公司。本次评估是为了满足张家港保税科技股份有限公司拟资产转让的需要，对涉及的张家港保税科技股份有限公司的房屋建（构）筑物及其对应的土地使用权价值进行评估，为其资产转让提供价值参考意见。

二、评估对象及评估范围

评估对象为张家港保税科技股份有限公司的单项资产，评估范围为张家港保税科技股份有限公司位于保税物流园区福建路的仓库等建筑物及占用的土地使用权。具体包括：房屋建筑物 4 项，建筑面积共 42390.02 平方米；构筑物 4 项；土地使用权 1 宗、使用权面积共 58837.4 平方米。以上资产账面原值：107,310,486.56 元，账面净值：106,457,923.16 元。其中固定资产原值 74,782,030.48 元，净值 74,214,804.40 元，无形资产原始入账价值 32,528,456.08 元，账面价值 32,243,118.76 元。

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：本次对房屋建（构）筑物采用成本法进行评估，对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

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：经评估，列入评估范围的张家港保税科技股份有限公司单项资产于评估基准日的评估结论为：资产账面价值 10,645.79 万元，评估值 10,804.76 万元，评估增值 158.97 万元，增值率 1.49 %。

八、特别事项说明

（一）本次评估未考虑相关资产可能承担的抵押担保、其他可能存在的潜在负

债等事宜对评估价值的影响，提请报告使用者予以关注。

（二）我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

评估报告使用者应关注以上特别事项对评估结论所产生的影响。

九、本评估报告的使用有效期：评估结论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 拟单项资产转让项目 评估报告

天圆开评报字[2017]第 1061 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，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对张家港保税科技股份有限公司拟资产转让所涉及的张家港保税科技股份有限公司单项资产在评估基准日 2016 年 12 月 31 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、资产收购方、产权持有单位及其他报告使用者

（一）委托方及产权持有单位

1. 公司名称及注册情况

公司名称：张家港保税科技股份有限公司

类 型：股份有限公司(上市)

住 所：张家港保税区石化交易大厦 27-28 层

法定代表人：唐勇

统一社会信用代码：913200007194121453

注册资本：121215.2157 万人民币

成立日期：1994 年 06 月 28 日

经营范围：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）

2. 公司简介

张家港保税科技股份有限公司(以下简称“公司”)成立于 1994 年 06 月 28 日。公司的统一社会信用代码为 913200007194121453。公司的注册资本为 121215.2157 万

人民币。

公司主要从事液体化工品的码头装卸及保税仓储业务，公司以完善仓储业务产业链配套服务为目标，适量参与化工品贸易与资本投资(包括二级市场投资)，辅以代理、化工品运输等业务。目前，公司提供包括代理、码头接卸、仓储管理、分拨运输、信息收集以及融资支持在内的一揽子综合物流服务，将传统的被动型码头仓储服务转变为以码头仓储业务为核心，提供配套运输、代理业务为支撑的主动型、一体化综合服务物流模式，打造完整的化工品物流供应链，为客户量身定做的整套综合物流服务，能够最大程度地满足各类客户的需求。依托于素有黄金水道之称的长江作为水路运输的天然优势，公司拥有液体化工产品能够大规模进出，贯通长江、直通东海的便利运输条件，可以辐射华东地区整个经济腹地(上海、浙江、江苏、山东等)，享受保税港区内政策优势，大部分储罐可做保税仓储业务。公司拥有三个长江岸线自有化工码头泊位，自有码头泊位数量居张家港地区前列，随着公司对自有码头的改造完成，自有码头吞吐量可达 450 万吨。

(二) 资产收购方

1. 公司名称及注册情况

公司名称：张家港保税区外商投资服务有限公司

住 所：张家港保税区石化交易大厦 533 室

法定代表人：唐勇

统一社会信用代码：91320592704064133P

注册资本：28300.00 万人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：1998 年 08 月 21 日

经营期限：1998 年 08 月 18 日至

经营范围：涉及外商投资、建设、生产、经营、管理全过程中的相关服务；及土地开发、基础设施建设；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；转口贸易，国际贸易；参与项目投资；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）；普通货物仓储；自有房屋租赁，国际货运代理，道路普通货物运输，货物专用运输（集装箱），汽车及其零部件销售。（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）

（三）委托方与产权持有单位的关系

本次评估委托方与产权持有单位均为张家港保税科技股份有限公司。

（四）除委托方以外的其他报告使用者

其他报告使用者从国家法律、法规的规定。

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

张家港保税科技股份有限公司拟将位于保税物流园区福建路的仓库等建筑物及占用的土地使用权转让给张家港保税区外商投资服务有限公司。本次评估是为了满足张家港保税科技股份有限公司拟资产转让的需要，对涉及的张家港保税科技股份有限公司的房屋建（构）筑物及其对应的土地使用权价值进行评估，为其资产转让提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为张家港保税科技股份有限公司的单项资产，评估范围为张家港保税科技股份有限公司位于保税物流园区福建路的仓库等建筑物及占用的土地使用权。具体包括：房屋建筑物 4 项，建筑面积共 42390.02 平方米；构筑物 4 项；土地使用权 1 宗、使用权面积共 58837.4 平方米。以上资产账面原值：107,310,486.56 元，账面净值：106,457,923.16 元。其中固定资产原值 74,782,030.48 元，净值 74,214,804.40 元，无形资产原始入账价值 32,528,456.08，账面价值 32,243,118.76 元。具体情况如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	数量	单位	账面原值/ 原始入账价值	账面净值
一	房屋建筑物类合计			74,782,030.48	74,214,804.40
1	固定资产-房屋建筑物	4	项	73,891,872.18	73,338,536.72
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	4	项	890,158.30	876,267.68
二	无形资产-土地使用权	1	宗	32,528,456.08	32,243,118.76
	资产合计			107,310,486.56	106,457,923.16

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。

(一) 列入本次评估范围的房屋建(构)筑物, 位于张家港市保税区内。其中房屋建筑物共 4 项, 建筑面积合计 42,390.02 m², 包括一期仓库(1 号、2 号)、二期仓库(3 号、4 号)。房屋建筑物分别于 2006 年 1 月和 2006 年 12 月建成投入使用。除 1 号仓库中的办公区为 2 层框架结构外, 其他均为排架结构, 为桩基础, 钢筋混凝土排架柱, 屋盖采用工字型钢梁, 烧结砖墙体, 铝合金窗, 型钢屋架及檩条, 彩钢板屋面。室内为水泥地面, 涂料墙面和顶棚, 配套设施为电照和消防。

列入本次评估范围的构筑物共 4 项, 主要包括仓库前硬化地面、装车平台, 于 2006 年 1 月至 12 月建成投入使用。

以上房屋建(构)筑物现正常使用, 维护现状良好。

房屋均已办理不动产权登记, 证号为苏(2016)张家港市不动产权第 0025635 号, 所有权人为张家港保税科技股份有限公司。

(二) 列入评估范围的土地使用权已办理不动产权登记, 证号为苏(2016)张家港市不动产权第 0025635 号, 土地性质为出让, 用途为仓储, 使用权面积 58837.40 平方米, 使用权人为张家港保税科技股份有限公司。土地使用权地上建(构)筑物为列入本次评估范围的房屋建筑物及构筑物。

截至评估基准日, 列入本次评估范围的资产没有抵押等它项权利设定, 亦未有诉讼事宜。

四、价值类型及其定义

充分考虑本次评估目的、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”。

本评估报告所称的市场价值, 是自愿的买方和自愿的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。

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与张家港保税区外商投资服务有限公司签订的资产收购意向书。

（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）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 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）；
11. 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）；
12. 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）；
13. 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）；
14. 《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）；
15. 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——工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
7. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号，中评协〔2011〕230号）；
10. 《资产评估准则——不动产》（中评协〔2007〕189号）；
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
12. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）。

（四）权属依据

1. 不动产登记证；

（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. 机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标 (1995年版);
14. 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;
15. 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;
16. 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;
17. 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;
18. 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》;
19. 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);
20. 《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);
21. 《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);
22. 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);
23. 《张家港市城镇地价图集》;
24. 《张家港建制镇基准地价更新计术报告》;
25. 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;
26. 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。

27. 评估人员对资产实地踏勘、分析、记录；

28. 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；

（六）其它参考资料

1. 其他参考资料。

七、评估方法

按照资产的不同类别分别采用不同的评估方法，分别表述如下：

（一）房屋建（构）筑物

在评估过程中，考虑到本次评估的房屋建筑物为仓库及附属设施，其所在区域很少有买卖成交案例，客观收益资料难以收集，无法采用市场比较法、收益法进行评估。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，采用成本法对其进行评估。

成本法的基本公式：

评估价值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+工程前期及其他费用+资金成本+投资利润+销售费用-可抵扣的进项税+销售税金

① 建安造价

本次评估被评估单位已提供预决算资料，房屋建筑物的建安工程造价采用预决算调整法进行测算，即以待估建筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、材料市场价格、费率将其调整为按现价计算的直接工程费，再加上间接费、利润、税金等，计算出建安工程造价。

②前期费用及其他费用

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、勘察设计费、工程建设监理费等。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基

准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{贷款利息} \times \text{合理工期} \times 50\%$$

④投资利润

根据同一市场上同类项目所要求的平均投资利润率，并考虑估价对象所处区位、使用现状及市场供需等因素，综合确定投资利润率。则投资利润的算式为：

$$\text{投资利润} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{投资利润率}$$

⑤销售费用

销售费用指销售开发完成后的建筑物所必需的费用，包括广告宣传费、销售代理费等。

$$\text{销售费用} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本} + \text{投资利润}) \times \text{费用率}$$

⑥可抵扣的进项税

可抵扣的进项税包括建安造价、前期及其他费用及销售费按税法规定可抵扣的进项税。

⑦销售税金

销售税金为增值税，按税法规定为11%，则销售税金的算式为：

$$\text{销售税金} = (\text{含进项税的重置全价} - \text{可抵扣的进项税}) \times 11\%$$

(2) 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和年限成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和年限成新率6:4的比例加权平均计算综合成新率。

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）筑物经济使用年限，然后再结合其已使用年限计算出其年限成新率A：

$$\text{年限成新率} A = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

②勘察成新率

A、房屋建筑物

通过评估人员对各房屋建筑物的实地勘察，对房屋建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部

分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各房屋建筑物的现场勘察成新率。

计算公式：

勘察法成新率=结构部分各分部得分×权重比例+装修部分各分部得分×权重比例+建筑设备部分得分×权重比例

B、地上构筑物

评估人员现场观察构筑物的维护保养现状，直接判定构筑物的完损程度。

③综合成新率

综合成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

(3) 评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率。

(二) 无形资产——土地使用权

根据《中国资产评估准则——不动产》，宗地地价常用的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法和基准地价系数修正法等。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，进而求其待估宗地在评估基准日的方法。

根据《城镇土地评估规程》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× K_1 × K_2 ×(1+ ΣK)，式中：

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——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

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2月8日，委托方在长江时代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2月9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2月9日至2月10日。主要工作如下：

1. 听取委托方及产权持有单位有关人员介绍委估资产的现状、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，并对周边房屋一级及二级市场情况进行调查了解；对土地使用权，了解土地使用相关审批文件、现有使用状况、区域内土地交易资料、基准地价，收集相关资料；

6. 根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法；

7. 对委估资产，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2月20日至2月25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 25 日至 2 月 28 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. 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。

2. 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。

3. 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. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

4. 本次评估，除特殊说明外，未考虑相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；

5. 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。

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

经评估，列入评估范围的张家港保税科技股份有限公司单项资产于评估基准日的评估结论为：资产账面价值 10,645.79 万元，评估值 10,804.76 万元，评估增值 158.97 万元，增值率 1.49 %。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一	房屋建筑物类合计	7,421.48	7,465.09	22.74	0.59
1	固定资产-房屋建筑物	7,333.85	7,396.58		
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	87.63	68.51		
二	无形资产-土地使用权	3,224.31	3,339.67	115.36	3.58
资产合计		10,645.79	10,804.76	158.97	1.49

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估未考虑相关资产可能承担的抵押担保、其他可能存在的潜在负债等事宜对评估价值的影响，提请报告使用者予以关注。

（二）我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。

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，没有考虑其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）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（四）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。

（五）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（六）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用、或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本次评估报告的使用有效期限，按现行规定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，逾期需重新进行评估。评估基准日至经济行为实现日尽管不到一年，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二十八日

(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



二〇一七年二月二十八日

附 件 目 录

1. 资产收购意向书;
2. 委托方及产权持有单位法人营业执照 (复印件);
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料 (复印件);
4. 委托方及产权持有单位的承诺函;
5. 签字注册资产评估师的承诺函;
6. 北京天圆开资产评估有限公司企业法人营业执照副本 (复印件);
7. 北京天圆开资产评估有限公司资产评估资格证书 (复印件);
8. 签字资产评估师资格证书 (复印件);
9. 资产评估业务约定书 (复印件);
10. 资产评估明细表。

资产收购意向书

甲方：张家港保税科技股份有限公司（以下称“保税科技”）

地址：张家港保税区石化交易大厦 27-28 层

注册号：913200007194121453

法定代表人：唐勇 职务：董事长

乙方：张家港保税区外商投资服务有限公司（以下称“外服公司”）

地址：张家港保税区石化交易大厦 533 室

注册号：91320592704064133P

法定代表人：唐勇 职务：董事长

乙方与甲方已就甲方持有的位于保税区福建路西的仓库及相关配套设施的收购事宜进行了初步磋商，为进一步开展库区转让的相关调查，并完善转让手续，双方达成以下库区收购意向书，本意向书旨在就库区转让中有关工作沟通事项进行约定，其结果对双方是否最终进行库区收购没有约束力。

一、收购标的

乙方的收购标的为甲方拥有的位于保税区福建路西的仓库及相关配套设施。

证书名称	证书编号	房屋坐落	规划用途	面积
不动产权证	苏（2016）张家港市不动产权第0025635号	金港镇保税区福建路西，港澳路东 1-4 幢	仓储用地/工业	宗地面积 58837.4 m ² /房屋建筑面积 42390.02 m ²

二、收购方式

甲乙双方同意，乙方将以增资方式完成收购，相关事宜，除本意向书作出约定外，由双方另行签署《增资协议》进行约定。

三、保障条款

1、双方同意将 2016 年 12 月 31 日作为资产评估基准日。

2、双方同意选用北京天圆开资产评估有限公司对库区实施资产评估，并认可其出具的评估报告，正式报告出具前需征求甲乙双方意见。

3、甲方承诺：在本意向书生效后至双方另行签订资产转让意向之日的整个期间，未经乙方同意，甲方不得与第三方以任何方式就其所持有的库区出让问题再行协商或者谈判。

4、双方拥有订立和履行该意向所需的权利，并保证本意向能够对双方具有法律约束力：双方签订和履行该意向已经获得一切必需的授权，双方在本意向书上签字的代表已经获得授权签署本意向书，并具有法律约束力。

四、保密条款

1、除非本意向另有约定，各方应尽最大努力，对其因履行本意向而取得的所有有关对方的各种形式的下列事项承担保密的义务：

范围包括商业信息、资料、文件、合同。具体包括：本意向书的各项条款；意向的谈判；意向的标的；各方的商业秘密；以及任何商业信息、资料及/或文件内容等保密，包括本意向的任何内容及各方可能有的其他合作事项等。

2、上述限制不适用于：

(1) 在披露时已成为公众一般可取得的资料和信息；

(2) 并非因接收方的过错在披露后已成为公众一般可取得的资料和信息；

(3) 接收方可以证明在披露前其已经掌握，并且不是从其他方直接或间接取得的资料；

(4) 任何一方依照法律要求，有义务向有关政府部门披露，或任何一方因其正常经营所需，向其直接法律顾问和财务顾问披露上述保密信息；

3、如收购项目未能完成，双方负有相互返还或销毁对方提供之信息资料的义务。

4、该条款所述的保密义务于本意向终止后应继续有效。

五、生效、变更或终止

1、本意向书自双方签字盖章之日起生效，经双方协商一致，可以对本意向书内容予以变更。

2、若甲乙双方未能在 12 个月期间内就收购事项达成实质性协议，则本意向书自动终止。

3、本意向书一式两份，双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方：张家港保税科技股份有限公司（盖章）

授权代表（签字）：



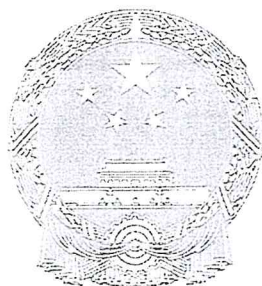
乙方：张家港保税区外商投资服务有限公司（盖章）

授权代表（签字）：



签订日期：

编号 320000000201610130013



营业执照

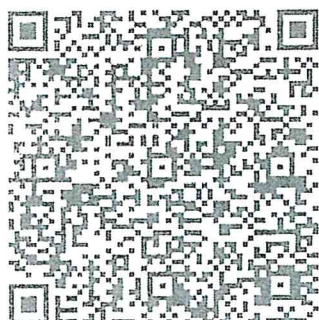
(副本)

统一社会信用代码 913200007194121453 (1/1)

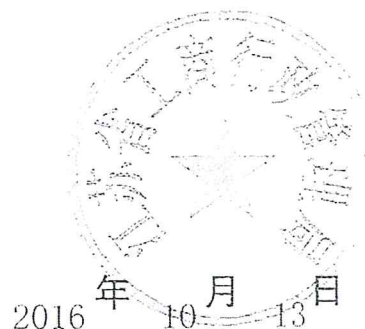
名称 张家港保税科技股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 张家港保税区石化交易大厦27-28层
法定代表人 唐勇
注册资本 121215.2157万元整
成立日期 1994年06月28日
营业期限 1994年06月28日至*****



经营范围 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）



登记机关





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)
年 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

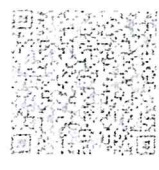
编号 NO D 32001501927



权利人	张远德保民科技股份有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	金港镇保税区和建路西, 港港路东1-402		
不动产单元号	320582 009024 GB00010 F001000901		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/工业/用房		
用途	工业		
面积	宗地面积: 58337.40m² / 房屋建筑面积: 2390.02m²		
使用期限	国有建设用地使用权 2054年08月19日止		
权利其他状况	项目名称: 金港镇保税区和建路西, 港港路东1-402, 房屋: 1, 钢筋混凝土结构, 总层数: 1, 建筑面积: 8504. 项目名称: 金港镇保税区和建路西, 港港路东2-01, 房屋: 1, 钢筋混凝土结构, 总层数: 2, 建筑面积: 1042A 项目名称: 金港镇保税区和建路西, 港港路东3-02, 房屋: 1, 钢筋混凝土结构, 总层数: 1, 建筑面积: 10632. 项目名称: 金港镇保税区和建路西, 港港路东4-03, 房屋: 1, 钢筋混凝土结构, 总层数: 1, 建筑面积: 12822.		



登记时间: 2016年09月28日



宗地 图

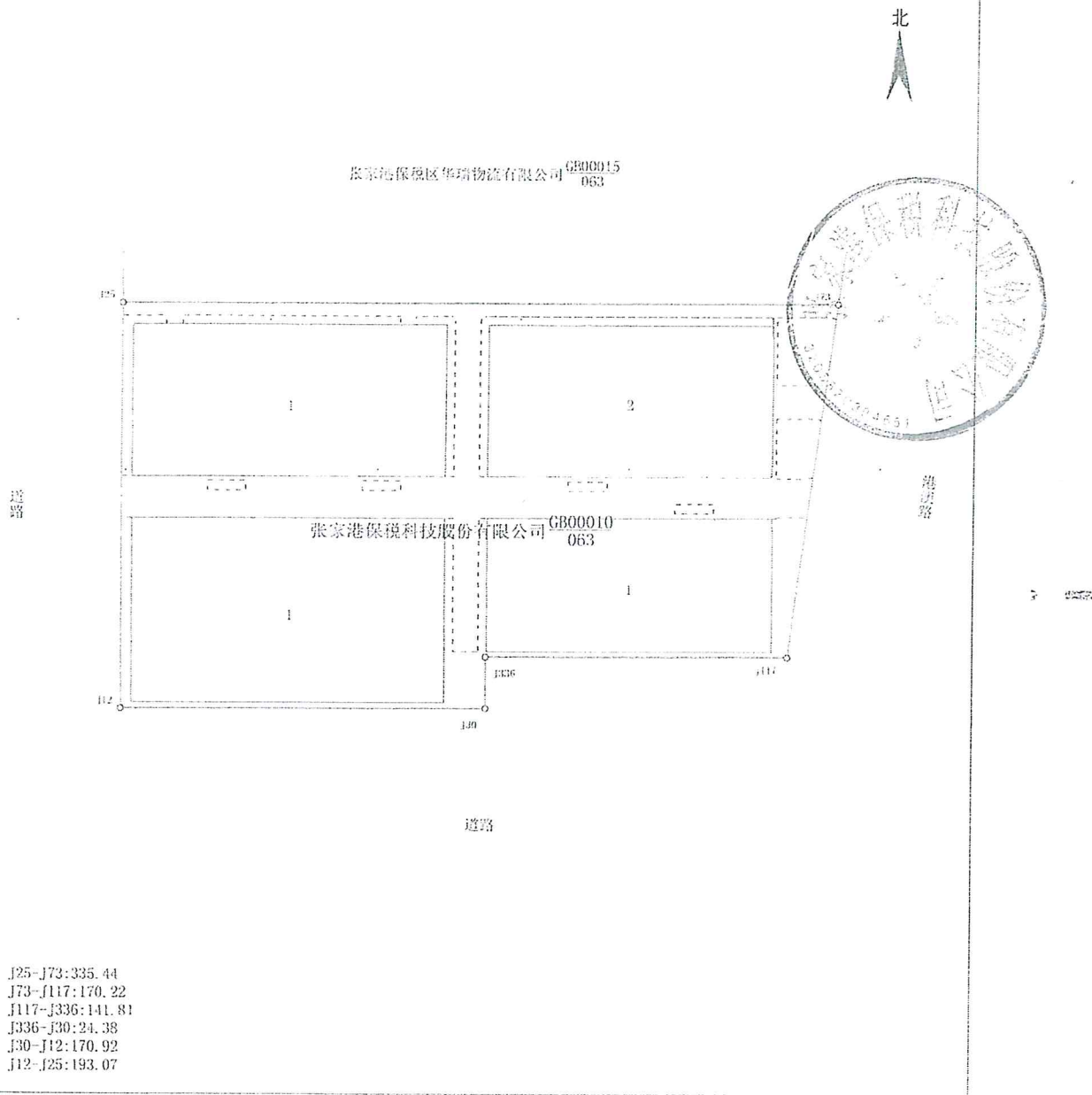


宗地代码: 320582008024GB00010

土地权利人：张家港保税科技股份有限公司

所在图幅编号: 535.75-483.75 等

宗地面积: 58837.40



张家港市国土资源局

2016年9月21日解析法测绘界址点

制图日期: 2016年9月21日

审核日期：2016年9月21日

1:2500

制图者：倪雨婷

审核者：钱刚

委托方及产权持有单位承诺函

北京天圆开资产评估有限公司：

因张家港保税科技股份有限公司拟资产转让事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的张家港保税科技股份有限公司的房屋建（构）筑物及其对应的土地使用权价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
- 4、本次委托评估对象和评估范围与经济行为一致，评估范围内的资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；
- 5、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方及产权持有单位：张家港保税科技股份有限公司

法定代表人：



年 月 日

资产评估师承诺函

张家港保税科技股份有限公司：

受贵公司委托，为满足贵公司拟转让单项资产的需要，对涉及的张家港保税科技股份有限公司的房屋建（构）筑物及其占用的土地使用权，以 2016 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年二月二十八日

编号: 1 02118350



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 911101086662511648

名称 北京天圆开资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区中关村大街乙56号方圆大厦15层1501单元
法定代表人 王绍明
注册资本 200万元
成立日期 2007年08月22日
营业期限 2007年08月22日至 2027年08月21日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



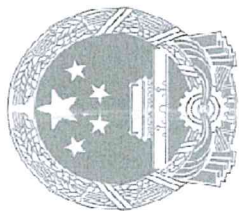
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 12 月 13 日



资产评估资格证书

北京天圆开资产评估有限公司

经审查，符合《资产评估机构审批管理办法》及有关規定，准予从事资产评估业务，特发此证。

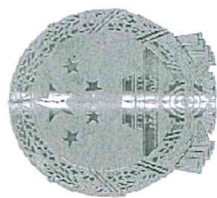
批准文号：京财企[2007]1876号
证书编号：37020004

批准机关：北京市财政局
发证时间：2007年9月21日

序列号：00001332

中华人民共和国财政部统一印制

仅供天圆开评报第201401061号收告使用



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京天圆开资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]41号

证书编号：0100059025

发证时间：二〇〇九年一月

序列号：0000078



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李超

性别：男

登记编号：11160039

单位名称：北京天圆开资产评估有
限公司



初次登记时间：2016-08-30

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

资产评估师
李超

本人印鉴：

11160039



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张磊

性别：男

登记编号：11160026

单位名称：北京天圆开资产评估有
限公司

初次登记时间：2016-06-01

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：



本人印鉴：



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

资产评估业务约定书

甲方：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

乙方：北京天圆开资产评估有限公司

住所：北京市海淀区中关村南大街乙 56 号方圆大厦十五层

甲方为拟资产转让的需要，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托，甲乙双方遵循国家的有关法律规定经协商一致。订立本业务约定书。

一、评估目的

甲方为拟资产转让的需要，而涉及的张家港保税科技股份有限公司房屋建（构）筑物及其对应的土地使用权进行价值评估，从而提供其价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是张家港保税科技股份有限公司的单项资产

本次的评估范围是张家港保税科技股份有限公司房屋建（构）筑物及其对应的土地使用权。

三、评估基准日

根据资产评估目的的需要，确定为2016 年 12 月 31 日。

四、价值类型

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。

五、评估报告使用者

本次资产评估涉及评估报告使用者为：

委托方：张家港保税科技股份有限公司

其他报告使用者：法律法规规定的其他报告使用者

六、评估报告提交期限和方式

甲方向乙方提供资产评估申报表及相关的批文、权属证明以及相应的资料；乙方收到甲方提供的全部所需的评估资料后，10 日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供正式的《资产评估报告书》4 份。若因不可抗力因素需要延长或提前完成评估工作，甲乙双方需另行协商。

七、评估服务费总额、支付时间和方式



1、 根据国家规定及此次评估之特定目的，经协商收取评估服务费总额：

人民币 3 万元（大写叁万元整）。

2、付款方式

本约定书签字生效后，乙方进入工作现场，甲方支付评估费用_____万元，余款在甲方收到评估报告后付清。

乙方指定收款账户信息如下：

开户银行：[交通银行北京西单支行]

账户名称：[北京天圆开资产评估有限公司]

银行账号：[110060776018170024724]

3、如果由于无法预见的原因，致使乙方从事本约定书所涉及的评估事项较本约定书签订时预计的评估事项变化时，和甲乙双方应通过协商，相应调整本约定书约定的评估服务费。如果由于无法预见的原因，致使乙方人员抵达甲方的工作现场后，本约定书所涉及的评估服务不再进行，甲方不得要求退还预付的评估费用。

4、乙方承接本次评估业务后，若评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲、乙双方应签订补充协议或者重新签订业务约定书。

5、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务约定书；相关限制无法排除时，乙方可以解除业务约定书。甲方不得要求退还预付的评估费用；如上述情况发生于乙方人员完成现场评估工作，并离开甲方的工作现场之后，甲方应另行向乙方支付人民币_____万元的补偿费，该补偿费应于甲方收到乙方的收款通知之日起 5 日内支付。

八、甲方和乙方的责任和义务

甲方的责任与义务

（一）甲方的责任

1. 根据国家有关规定，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是甲方和相关当事方的责任。

2. 按照资产评估准则的规定，真实、全面、准确提报评估申报资料是甲方管理层的责任，并在提供的评估申报资料和其他资料上盖章、签字确认。

3、乙方评估人员 2 人承办该项评估业务，以确保工作顺利，甲方对乙方评估人员中涉及的与甲方有利害关系人员有权回避；

4、对上述资产评估结论，仅供甲方在评估报告有效期内为上述资产评估目的使

用和送交资产评估主管机关审查或备案使用，不得用作他用

（二）甲方的义务

1. 及时为乙方的评估工作提供其所要求的全部会计资料和其他有关资料，并保证所提供资料的真实性、全面性、合法性和完整性。

2. 确保乙方不受限制地接触任何与评估有关的记录、文件和所需的其他信息。

3. 为满足乙方对甲方企业评估的需要，甲方须确保：乙方和为企业执行评估业务不受任何限制。

4. 甲方管理层对其做出的与评估有关的声明予以书面确认。

5. 为乙方派出的有关工作人员提供必要的工作条件和协助，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，甲方应指定相应的专业技术人员及其有关人员进行积极的配合，使评估工作顺利的进行。主要事项将由乙方于外勤工作开始前提供清单。

6. 甲方应与乙方在工作过程中协调企业内部与评估有关的外部管理部门的关系创造良好的条件。

7. 按本约定书的约定及时足额支付评估费用以及乙方人员在评估期间的交通、食宿和其他相关费用。

乙方的责任和义务

（一）乙方的责任

1. 根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

2. 乙方需要合理计划和实施评估工作，以使乙方能够获取充分、适当的评估证据，为甲方提供评估报告获取合理保证。

3. 在乙方提供资料基础上形成乙方的评估责任，不能减轻甲方及甲方管理层的责任。

4. 乙方按约定的时间提交《资产评估报告书》。若甲方不能按规定的时间提供有关材料，乙方有权延长交付报告书时间

（二）乙方的义务

1. 按照约定时间完成评估工作，出具评估报告。

2. 除下列情况外，乙方应当对执行业务过程中知悉的甲方信息予以保密：

（1）取得甲方的授权；（2）根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提

供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为；（3）接受行业协会和监管机构依法进行的质量检查；（4）监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

九、违约责任和争议解决

1、甲乙双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

2、本约定书的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本约定书履行地为乙方出具评估报告所在地，因本约定书所引起的或与本约定书有关的任何纠纷或争议（包括关于本约定书条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第（1）种解决方式：

（1）向有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）提交北京仲裁委员会仲裁。

3、乙方及乙方注册评估师对甲方和其他报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

4、经甲、乙双方约定，未经甲方书面许可，乙方及乙方注册资产评估师不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。未征得乙方同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及甲、乙双方另有约定的除外。

十、业务约定书的有效期限

本约定书经双方法定代表人或授权代理人签字加盖公章之日起生效，并约定事项全部完成日之前有效。

十一、双方对其他有关事项的约定

本约定书一式两份，甲、乙方各执一份，具有同等法律效力。

十二、签章及签约时间

甲方（盖章）：
法定代表人：_____
联系人：_____
电话：_____
传真：_____
签订日期：_____


乙方（盖章）：
法定代表人：_____
联系人：_____
电话：_____
传真：_____
签订日期：_____


资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2016年12月31日

共1页第1页

产权持有单位：张家港保税科技股份有限公司

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	-	-	-	
非流动资产	2	10,645.79	10,804.76	158.97	1.49
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	7,421.48	7,465.09	43.61	0.59
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
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	3,224.31	3,339.67	115.36	3.58
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	-	-	-	
资产总计	20	10,645.79	10,804.76	158.97	1.49
流动负债	21	-	-	-	
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	-	-	-	
净资产（所有者权益）	24	10,645.79	10,804.76	158.97	1.49

评估机构：北京天圆开资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2016年12月31日

共1页第1页

产权持有单位：张家港保税科技股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	74,214,804.40	74,650,862.00	436,057.60	0.59
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	32,243,118.76	33,396,700.00	1,153,581.24	3.58
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产				
4	合计	106,457,923.16	108,047,562.00	1,589,638.84	1.49

评估人员：李超 张磊 刘雪

固定资产评估汇总表

表4-6
共1页第1页

评估基准日：2016年12月31日

产权持有单位：张家港保税科技股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	74,782,030.48	74,214,804.40	91,787,500.00	74,650,862.00	17,005,469.52	436,057.60	22.74	0.59
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	73,891,872.18	73,338,536.72	89,611,200.00	73,965,785.00	15,719,327.82	627,248.28	21.27	0.86
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	890,158.30	876,267.68	2,176,300.00	685,077.00	1,286,141.70	-191,190.68	144.48	-21.82
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
4-6	固定资产合计	74,782,030.48	74,214,804.40	91,787,500.00	74,650,862.00	17,005,469.52	436,057.60	22.74	0.59
4-6	减：固定资产减值准备	-	-		-		-		
4-6	固定资产	74,782,030.48	74,214,804.40	91,787,500.00	74,650,862.00	17,005,469.52	436,057.60	22.74	0.59

评估人员：李超 张磊 刘雪

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

共1页第1页

金额单位: 人民币元

评估基准日：2016年12月31日

产权持有单位：张家港保税科技股份有限公司

序号	名称	结构	建成 年月	计量 单位	面积体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值			增值 率%	评估单价 (元/m ²)	备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	地面硬化	钢砼	2006/1/1	m2	5314.50	387,972.44	381,593.91	996,200.00	29	288,898.00	-24.29	187.45	
2	地面硬化	钢砼	2006/12/1	m2	5217.00	418,955.27	412,741.42	977,900.00	34	332,486.00	-19.44	187.44	
3	装卸平台	钢砼	2006/1/1	m3	148.50	39,641.09	38,989.36	101,100.00	29	29,319.00	-24.80	680.81	
4	装卸平台	钢砼	2006/12/1	m3	148.50	43,589.50	42,942.99	101,100.00	34	34,374.00	-19.95	680.81	
合 计						890,158.30	876,267.68	2,176,300.00		685,077.00	-21.82		
咸：构筑物及其他辅助设施减值准备													
合 计						890,158.30	876,267.68	2,176,300.00		685,077.00	-21.82		

产权持有单位填表人：蒋银

填表日期: 2017年 月 日

评估人员：刘雪超

无形资产——土地使用权评估明细表

表4-12-1

共1页第1页

产权持有单位：张家港保税科技股份有限公司

评估基准日：2016年12月31日

金额单位: 人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	苏(2016)张家港市不动产权第002983号	保税科技仓储用地	张家港保税区福建路西	2054/8/19	出让	仓储	50	七通一平	58,837.40	32,528,456.08	32,243,118.76	33,396,700.00	1,153,581.24	3.58	
合 计										32,528,456.08	32,243,118.76	33,396,700.00	1,153,581.24	3.58	

产权持有单位填表人：蒋银

填表日期: 2017年 月 日

评估人员：张磊 刘雪