

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权转让
涉及的江苏化工品交易中心有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2018]第 000848 号

（共一册，第一册）



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018 年 11 月 30 日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	37
资产评估报告附件	39

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2018]第 000848 号

张家港保税科技（集团）股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对江苏化工品交易中心有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权转让提供价值参考。

评估对象：江苏化工品交易中心有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：江苏化工品交易中心有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

江苏化工品交易中心有限公司评估基准日总资产账面价值为 155,764.47 万元，评估价值为 166,263.62 万元，增值额为 10,499.15 万元，增值率为 6.74 %；总负债账面价值为 144,656.24 万元，评估价值为 144,656.24 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 11,108.23 万元，评估价值为 21,607.38 万元，增值额为 10,499.15 万元，增值率为 94.52 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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	89,008.50	89,008.50	-	-
非流动资产	2	66,755.97	77,255.12	10,499.15	15.73

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	30,394.32	35,304.20	4,909.88	16.15
投资性房地产	7	34,267.05	39,570.73	5,303.68	15.48
固定资产	8	1,309.40	1,710.68	401.28	30.65
在建工程	9	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	233.96	130.30	-103.66	-44.31
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	541.24	529.21	-12.03	-2.22
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	10.00	10.00	-	-
资产总计	20	155,764.47	166,263.62	10,499.15	6.74
流动负债	21	120,006.24	120,006.24	-	-
非流动负债	22	24,650.00	24,650.00	-	-
负债总计	23	144,656.24	144,656.24	-	-
净资产（所有者权益）	24	11,108.23	21,607.38	10,499.15	94.52

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

（一）抵押担保事项

1. 2014年11月3日，江苏化工品交易中心有限公司与中国农业银行张家港分行签订金额为25,000.00万元的固定资产抵押贷款合同，编号为3201042014000874。以石化交易大厦房地产为抵押，签订最高抵押额为3亿元最高额抵押合同，截止到2018年9月30日，期末借款余额15,000.00万元。

2. 2015年12月31日，江苏化工品交易中心有限公司同中国农业银行张家港分行签订金额为8,000.00万元的固定资产抵押贷款合同，编号为3201042015001198，以公司龙港大厦房地产为抵押最高抵押额为1.33亿元最高额抵押合同，编号为32100620150013833。截止到2018年9月30日已按照还款计划还款1,550.00万元，期末余额6,450.00万元。

3. 2017年7月14日，江苏化工品交易中心有限公司与江苏省国际信托有限责任公司签订差额补足协议（合同编号：XY（2017-6503）CQRP），为重庆鹏润实业有限公司向江苏省国际信托有限责任公司12亿元借款（合同号编号DK（2017-6503）CQRP，如借款人未按期足额向江苏省国际信托支付本金及利息，江苏化工品交易中心有限公司同意根据江苏信托的通知向其进行差额补足。

4. 2018年4月17日，江苏化工品交易中心有限公司与南京银行股份有限公司苏州分行签订最高额保证合同（合同编号：Ec160201804170080）。为江苏长江航运交易中心有限公司与南京银行股份有限公司苏州分行签订的最高债权额合同（合同编号：A0460201804170019）提供最高额连带责任保证担保。

（二）根据江苏化工品交易中心有限公司与谢金生、郭晓洲签订的股权转让协议，对重庆鹏润实业有限公司截至收购日2015年2月28日的资产负债进行确认，经各方确认部分债权债务由原股东（谢金生、郭晓洲）承担，评估人员对原股东需要承担债权债务进行了函证确认，本次评估以该股权转让合同为基础的经审计后财务报表为基础进行评估，提请报告使用者予以关注。

（三）由于谢金生、郭晓洲与江苏化工品交易中心有限公司签署了《关于重庆鹏润房地产开发有限公司之股权转让协议书》、《补充协议书》以及相关法律文件，为担保谢金生、郭晓洲履行其相关义务，谢金生、张家港金生投资管理有限公司、张家港保税区聚亨咨询服务有限公司、上海佳和房地产发展有限公司、张家港市升华广贸易有限公司各方均与江苏化工品交易中心有限公司签订了股权转让合同，将持有的重庆鹏润的股权合计28.192%质押给江苏化工品交易中心有限公司，由其代为持有。

根据郭晓洲与张家港市华芳农村小额贷款有限公司（下称华芳小贷）签署协议，郭晓洲将其所持有的重庆鹏润房地产开发有限公司2%的股权转让给华芳小贷。但因重庆鹏润房地产开发有限公司融资的原因，该股权暂不能变更登记于华芳小贷或者其指定的第三方名下，为此华芳小贷同意由交易中心代为持有上述股权。

代持股权具体明细如下表：

序号	股东名称	转让前持股比例	转让（受让）比例	转让后持股比例
1	江苏化工品交易中心有限公司	40.0%	30.192%	70.192%
2	谢金生	5.0%	-5.0%	-

3	张家港金生投资管理有限公司	10.0%	-10.0%	-
4	张家港保税区聚亨咨询服务有限公司	5.0%	-5.0%	-
5	上海佳和房地产发展有限公司	1.5%	-1.5%	-
6	张家港市升华广贸易有限公司	15.0%	-6.692%	8.308%
7	张家港市华芳农村小额贷款有限公司	2.0%	-2.0%	-

对上述江苏化工品交易中心有限公司代为持有的 30.192%股权，根据股权转让协议及江苏化工品交易中心有限公司提供的相关情况说明，对该部分股权并未支付股权价款且股权权益仍归原股权持有人所有，故本次评估仅对江苏化工品交易中心有限公司实际持有的以 2015 年股权转让合同为基础的经审计后财务报表，按照 40%股权进行评估，评估结论中未包括该部分代持股权价值，提请报告使用者予以关注。

（四）江苏化工品交易中心有限公司为增值税一般纳税人，列入评估范围的固定资产评估值为不含税价。

（五）江苏化工品交易中心有限公司电子交易平台 2017 年变更为苏交网交易平台，原交易平台定制软件及防火墙已停止使用不再具有使用价值，已取得被评估单位说明，本次评估对已不再具有使用价值的原交易平台及其防火墙评估为零。

本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权转让
涉及的江苏化工品交易中心有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2018]第 000848 号

张家港保税科技（集团）股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟股权转让涉及的江苏化工品交易中心有限公司股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为张家港保税科技（集团）股份有限公司，被评估单位为江苏化工品交易中心有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：张家港保税科技（集团）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

统一社会信用代码：913200007194121453

法定代表人：唐勇

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）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：江苏化工品交易中心有限公司

类型：有限责任公司

住所：张家港保税区金港路 8 号

统一社会信用代码：913205927394205130

法定代表人：唐勇

注册资本：50000.00 万人民币

成立日期：2002 年 06 月 25 日

经营范围：第一类增值电信业务中的在线数据处理与交易处理业务（限江苏省，按许可证所列项目）；第二类增值电信业务中的因特网信息服务业务（限江苏省，按许可证所列项目）；危险化学品的批发（限按许可证所列项目经营）；市场设施租赁、市场管理服务，从事市场开发和经营服务，提供秘书托管服务，配送服务（不含运输），商品的交易代理服务，咨询服务。自营和代理各类商品的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外），石油制品（成品油、危险化学品除外）、化工原料及产品（危险化学品除外）的购销。（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. 公司股东及持股比例、股权变更情况

江苏化工品交易中心有限公司原名为张家港保税区现代物流有限公司，注册资本为 100 万元人民币，其中江苏省张家港保税区开发总公司出资人民币 80 万元，占注册资本总额比例为 80%；张家港保税区张保实业有限公司出资人民币 20 万元，占注册资本总额比例为 20%。上述出资经苏州勤业联合会计师事务所审验，并于 2002 年 6 月 24 日出具了“勤公证验内字（2002）第 442 号”验资报告。

2006 年 7 月 18 日江苏省张家港保税区开发总公司将其 80% 股权转让给张家港保税区金港资产经营有限公司。

2011年6月7日，公司股东会决议通过江苏化工品交易中心有限公司增资400万元，变更后注册资本为500万元，由原公司股东张家港保税区金港资产经营有限公司新增注册资本320万元，总出资额为400万元，占注册资本总额比例为80%；张家港保税区张保实业有限公司新增注册资本80万元，总出资额为100万元，占注册资本总额比例为20%；已经苏州勤业会计师事务所审验，并于2011年6月8日出具了“苏勤内验（2011）第578号”验资报告。

根据股权转让协议，2013年1月14日张家港保税区张保实业有限公司将其持有的江苏化工品交易中心有限公司20%股权转让给张家港保税区金港资产经营有限公司，转让后张家港保税区金港资产经营有限公司占有公司100%股权。

2013年4月11日，根据江苏省张家港保税区管委会《关于同意江苏化工品交易中心有限公司增资扩股的批复》（张保发[2013]17号），同意江苏化工品交易中心有限公司实施增资扩股，吸收江苏飞翔化工股份有限公司和张家港税科技股份有限公司两家股东，将公司注册资本由原来500万元增至2亿元，其中张家港保税区金港资产经营有限公司出资8000万元，占注册资本总额比例为40%，江苏飞翔化工股份有限公司出资8000万元，占注册资本总额比例为40%；张家港保税科技股份有限公司出资4000万元，占注册资本总额比例为20%；变更后注册资金为2亿元。

新增资本第一期出资人民币7100万元，其中张家港保税区金港资产经营有限公司出资人民币1500万元，江苏飞翔化工股份有限公司出资人民币1600万元，张家港税科技股份有限公司出资人民币4000万元，已经天衡会计师事务所有限公司审验，并于2013年5月29日出具了“天衡勤验字（2013）第0328号”验资报告。

本次增资后，注册资本人民币20000万元，实收资本人民币7600万元，其股权结构、出资情况如下：

单位：人民币万元

序号	股东	注册资本	实收资本
1	张家港保税区金港资产经营有限公司	8,000.00	2,000.00
2	江苏飞翔化工股份有限公司	8,000.00	1,600.00
3	张家港保税科技股份有限公司	4,000.00	4,000.00
合计		20,000.00	7,600.00

根据股东会决议，同意公司新增实收资本人民币 4000 万元，所增加的由保税科技股份有限公司以现汇方式缴付，本次变更后，公司注册资本总额保持不变，仍为人民币 20000 万元，实收资本为人民币 11600 万元，并由天衡会计师事务所有限公司出具“天衡勤验字（2013）0693 号”验资报告。本次增值后，其股权结构，出资情况如下：

单位：人民币万元

序号	股东	注册资本	实收资本
1	张家港保税区金港资产经营有限公司	8,000.00	2,000.00
2	江苏飞翔化工股份有限公司	8,000.00	1,600.00
3	张家港保税科技股份有限公司	4,000.00	8,000.00
合计		20,000.00	11,600.00

2013 年 10 月 31 日，根据临时股东会决议，同意张家港保税区金港资产经营有限公司将其持有的公司的 10%股权（未出资部分 2000 万元）转让给张家港保税科技股份有限公司；同意江苏飞翔化工股份有限公司将其持有公司的 10%股权（未出资部分 2000 万元）转让给张家港保税科技股份有限公司；股权转让后，公司注册资本总额保持不变，仍为人民币 20000 万元。转让后公司各股东的认缴出资额及股权比例如下：

单位：人民币万元

序号	股东	认缴出资额	股权比例
1	张家港保税区金港资产经营有限公司	6,000.00	30.00%
2	江苏飞翔化工股份有限公司	6,000.00	30.00%
3	张家港保税科技股份有限公司	8,000.00	40.00%
合计		20,000.00	100.00%

2015 年 6 月 6 日，根据临时股东会决议，同意公司新增注册资本总额 30000 万元，新增实收资本人民币 30000 万元，其中所增加的 12000 万元由张家港保税科技股份有限公司以现汇方式缴付，9000 万元由张家港保税区金港资产经营有限公司以现汇方式缴付，9000 万元由江苏飞翔化工股份有限公司以现汇方式缴付，变更后，公司注册资本总额变更为 50000 万元，实收资本为人民币 50000 万元。

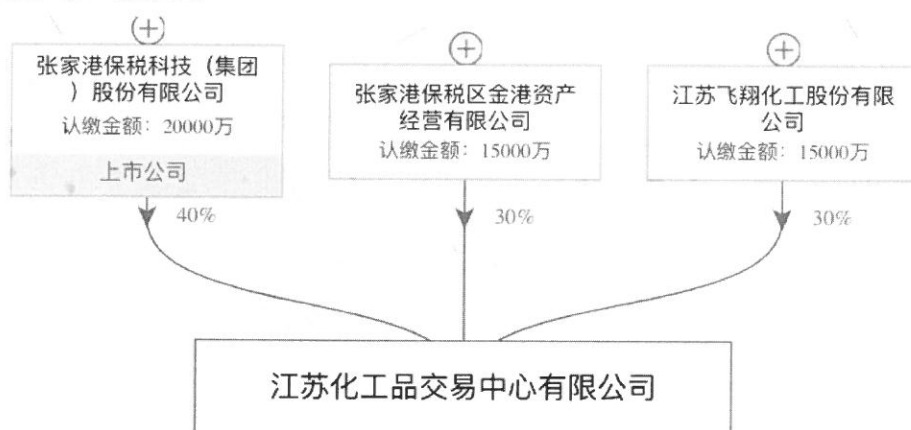
本次增资后，公司股东及出资额，比例如下：

单位：人民币万元

张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的江苏化工品交易中心有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	股东	出资额	出资方式	出资比例
1	张家港保税区金港资产经营有限公司	15,000.00	现金	30.00%
2	江苏飞翔化工股份有限公司	15,000.00	现金	30.00%
3	张家港保税科技（集团）股份有限公司	20,000.00	现金	40.00%
合计		50,000.00		100.00%

3.公司产权结构 -



4.近三年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

科目	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.9.30
货币资金	1,914.09	4,345.34	11,644.11	35,171.48
应收账款	7.43	3.95	-	0.76
预付款项		0.69	25.43	18,624.81
其他应收款	1,422.60	4,224.45	25,759.12	34,866.37
其他流动资产	2,148.90	289.67	338.76	345.09
流动资产合计	5,493.02	8,864.10	37,767.43	89,008.50
长期股权投资	47,358.75	43,180.49	35,026.29	30,394.32
投资性房地产	37,458.06	36,220.27	35,204.85	34,267.05
固定资产	1,486.41	1,415.65	1,363.50	1,309.40
无形资产	179.77	165.02	261.90	233.96
商誉				
长期待摊费用	585.82	787.32	657.59	541.24
递延所得税资产				
其他非流动资产		79.00	19.00	10.00
非流动资产合计	87,068.81	81,847.75	72,533.14	66,755.98

张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的江苏化工品交易中心有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

资产总计	92,561.83	90,711.85	110,300.57	155,764.47
短期借款		5,000.00	18,000.00	16,000.00
应付票据及应付账款	340.61	340.61	14,340.61	46,840.61
预收款项	791.24	654.80	646.91	19,423.73
应付职工薪酬	43.39	91.88	84.76	24.00
应交税费	79.14	24.80	31.03	32.66
其他应付款	22,116.84	22,733.86	23,776.79	32,085.24
一年内到期的非流动负债		5,000.00	5,500.00	5,600.00
流动负债合计	23,371.22	33,845.95	62,380.09	120,006.24
长期借款	24,500.00	24,000.00	27,300.00	24,650.00
预计负债				
非流动负债合计	24,500.00	24,000.00	27,300.00	24,650.00
负债总计	47,871.22	57,845.95	89,680.09	144,656.24
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积				
盈余公积金	57.52	57.52	36.05	36.05
未分配利润	-5,366.91	-17,191.61	-29,415.57	-38,927.82
所有者权益合计	44,690.61	32,865.91	20,620.48	11,108.23
负债及所有者权益总计	92,561.83	90,711.85	110,300.57	155,764.47

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
一、营业总收入	7,918.42	2,141.58	1,841.36	53,671.10
二、营业总成本				
其中：营业成本	7,101.63	1,923.72	1,695.51	52,138.28
税金及附加	148.08	70.09	282.35	239.89
销售费用	25.30	19.21	428.30	1.74
管理费用	1,175.10	925.63	810.93	428.50
财务费用	2,701.14	2,711.44	2,336.32	3,692.98
资产减值损失	78.38	197.99	1,661.67	2,112.01
投资收益	-3,423.64	-7,978.25	-6,883.14	-4,631.97
三、营业利润	-6,338.53	-11,684.77	-12,226.86	-9,514.26
加：营业外收入	971.66	204.58	2.97	2.06

张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的江苏化工品交易中心有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

减：营业外支出		1.00	0.07	0.04
四、利润总额	-5,366.87	-11,481.18	-12,223.96	-9,512.25
减：所得税	0.05	343.52	-	-
五、净利润	-5,366.91	-11,824.70	-12,223.96	-9,512.25

被评估单位评估基准日、2015 年、2016 年度和 2017 年度的会计报表均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[2018]001322 号标准无保留意见的审计报告。

5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人张家港保税科技（集团）股份有限公司为被评估单位江苏化工品交易中心有限公司的股东，持有其 40%的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受张家港保税科技（集团）股份有限公司的委托，对张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的江苏化工品交易中心有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，已经张家港保税科技（集团）股份有限公司 2018 年 11 月 8 日 ZCHY201814 号《总裁办公会》文件批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为江苏化工品交易中心有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为江苏化工品交易中心有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产，总资产账面价值为 1,557,644,720.03 元；负债包括流动负债和非流动负债，

总负债账面价值为 1,446,562,379.01 元；净资产账面价值为 111,082,341.02 元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

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	890,084,968.23
2	货币资金	351,714,785.80
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-
4	衍生金融资产	-
5	应收票据及应收账款	7,589.69
6	预付款项	186,248,051.45
7	其他应收款	348,663,655.69
8	存货	-
9	持有待售资产	-
10	一年内到期的非流动资产	-
11	其他流动资产	3,450,885.60
12		
13	二、非流动资产合计	667,559,751.80
14	可供出售金融资产	-
15	持有至到期投资	-
16	长期应收款	-
17	长期股权投资	303,943,236.16
18	投资性房地产	342,670,486.35
19	固定资产	13,094,024.24
20	在建工程	-
21	生产性生物资产	-
22	油气资产	-
23	无形资产	2,339,636.81
24	开发支出	-
25	商誉	-
26	长期待摊费用	5,412,368.24
27	递延所得税资产	-
28	其他非流动资产	100,000.00
29		
30	三、资产总计	1,557,644,720.03
31	四、流动负债合计	1,200,062,379.01
32	短期借款	160,000,000.00
33	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
34	衍生金融负债	-
35	应付票据及应付账款	468,406,106.00

张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的江苏化工品交易中心有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

36	预收款项	194,237,284.57
37	应付职工薪酬	239,994.13
38	应交税费	326,562.87
39	其他应付款	320,852,431.44
40	持有待售负债	-
41	一年内到期的非流动负债	56,000,000.00
42	其他流动负债	-
43		
44	五、非流动负债合计	246,500,000.00
45	长期借款	246,500,000.00
46	应付债券	-
47	长期应付款	-
48	预计负债	-
49	递延收益	-
50	递延所得税负债	-
51	其他非流动负债	-
52		
53	六、负债总计	1,446,562,379.01
54	七、净资产（所有者权益）	111,082,341.02

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。账面价值业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[2018]001322号标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

1.长期股权投资

长期股权投资共3项，具体情况如下：

序号	层级关系	被参控公司名称	参控关系	持股比例%	注册资本(万元)	成立日期	主营业务
1	1-1	江苏长江航运交易中心有限公司	子公司	72.667%	3000.00	2014/11/10	危险化学品批发
2	1-2	跑世界(上海)体育发展有限公司	联营	20.00%	1000.00	2015/10/21	健康咨询、诊疗活动
3	1-3	重庆鹏润实业有限公司	联营	40.00%	17500.00	2007/9/4	物业管理

（1）根据江苏化工品交易中心有限公司与谢金生、郭晓州签订的股权转让协议，对重庆鹏润实业有限公司截至收购日2015年2月28日的资产负债进行确认，经各方确认部分债权债务由原股东（谢金生、郭晓州）承担，本次评估以该股权

转让合同为基础的经审计后财务报表为基础进行评估。

（2）由于谢金生、郭晓洲与江苏化工品交易中心有限公司签署了《关于重庆鹏润房地产开发有限公司之股权转让协议书》、《补充协议书》以及相关法律文件，为担保谢金生、郭晓洲履行其相关义务，谢金生、张家港金生投资管理有限公司、张家港保税区聚亨咨询服务有限公司、上海佳和房地产发展有限公司、张家港市升华广贸易有限公司各方均与江苏化工品交易中心有限公司签订了股权转让合同，将持有的重庆鹏润的股权合计 28.192%质押给江苏化工品交易中心有限公司，由其代为持有。

根据郭晓洲与张家港市华芳农村小额贷款有限公司（下称华芳小贷）签署协议，郭晓洲将其所持有的重庆鹏润房地产开发有限公司 2%的股权转让给华芳小贷。但因重庆鹏润房地产开发有限公司融资的原因，该股权暂不能变更登记于华芳小贷或者其指定的第三方名下，为此华芳小贷同意由交易中心代为持有上述股权。

代持股权具体明细如下表：

序号	股东名称	转让前持股比例	转让(受让)比例	转让后持股比例
1	江苏化工品交易中心有限公司	40.0%	30.192%	70.192%
2	谢金生	5.0%	-5.0%	-
3	张家港金生投资管理有限公司	10.0%	-10.0%	-
4	张家港保税区聚亨咨询服务有限公司	5.0%	-5.0%	-
5	上海佳和房地产发展有限公司	1.5%	-1.5%	-
6	张家港市升华广贸易有限公司	15.0%	-6.692%	8.308%
7	张家港市华芳农村小额贷款有限公司	2.0%	-2.0%	-

对上述江苏化工品交易中心有限公司代为持有的 30.192%股权，根据股权转让协议及江苏化工品交易中心有限公司提供的相关情况说明，对该部分股权并未支付股权价款且股权权益仍归原股权持有人所有，故本次评估仅对江苏化工品交易中心有限公司实际持有的以 2015 年股权转让合同为基础的经审计后财务报表，按照 40%股权进行确认。

2.投资性房地产、房屋建筑物和土地使用权

（1）权利状况

列入评估范围的房地产共 2 项，为位于张家港保税区的石化交易大厦（整栋）和龙港大厦（部分楼层），均已办理房屋所有权证，用途为办公，证载权利人为江苏化工品交易中心有限公司。

①石化交易大厦建筑面积合计 52,239.33 平方米，房屋所占用土地为国有出让土地，用途为商业用地，土地使用权人为江苏化工品交易中心有限公司，土地使用权面积为 12,049.40 平方米。

其中：对外出租投资性房地产部分建筑面积 49,832.88 平方米。

第二层自用部分固定资产建筑面积合计 2,406.45 平方米，相应土地使用权账面价值按房屋账面价值比例分摊计入无形资产。

2014 年 11 月 3 日，江苏化工品交易中心有限公司与中国农业银行张家港分行签订金额为 25,000.00 万元的固定资产抵押贷款合同，编号为 3201042014000874。以石化交易大厦房地产为抵押，签订最高抵押额为 3 亿元最高额抵押合同，截止到 2018 年 9 月 30 日，期末借款余额 15,000.00 万元。

②龙港大厦建筑面积合计 24,102.36 平方米，分布于 1 层、4-13 层、15-21 层，房屋所占用土地为国有出让土地，用途为商业用地，土地使用权人为江苏化工品交易中心有限公司，土地使用权面积合计 6,289.30 平方米。

2015 年 12 月 31 日，江苏化工品交易中心有限公司同中国农业银行张家港分行签订金额为 8,000.00 万元的固定资产抵押贷款合同，编号为 3201042015001198，以公司龙港大厦房地产为抵押最高抵押额为 1.33 亿元最高额抵押合同，编号为 32100620150013833。截止到 2018 年 9 月 30 日已按照还款计划还款 1,550.00 万元，期末余额 6,450.00 万元。

（2）资产经济与物理状况

石化交易大厦于 2013 年 9 月建成投入使用，地上二十五层，地下一层为车库及食堂设备间等配套设施，裙楼共计四层，框架结构，外饰玻璃幕墙，楼内系精装修，大理石及瓷砖地面，办公室内为复合地板。除第二层办公自用外，其他楼层均用于出租。

龙港大厦建成日期为 1994 年，地上 23 层，裙楼共计四层，钢混结构，外墙铁瓷砖，因尚未通过消防验收，房地产现处于闲置状态。

4. 固定资产-设备类资产

列入评估范围的设备类资产包括车辆和电子设备。

（1）资产权利状况

电子设备的购置发票及购置合同等资料较为齐全；车辆行驶证齐全证载权利人均均为江苏化工品交易中心有限公司。

截至评估基准日，未发现设备类资产存在抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

（2）资产经济与物理状况

车辆为生产经营办公购置的汽车等，共计 3 辆；电子设备为电脑、打印机、复印机、办公家具等，共计 853 台（套），购置启用日期为 2010 年 11 月至 2017 年 12 月。

车辆和电子设备维护保养良好，大部分设备技术状况良好，能够正常使用。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，江苏化工品交易中心有限公司申报评估范围内无表外资产。

（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）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未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

本项目评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

2018 年 11 月 8 日张家港保税科技（集团）股份有限公司《总裁办公会》（ZCHY201814 号）

委托人与中瑞世联资产评估（北京）有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日,中华人民共和国主席令第 46 号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日,中华人民共和国主席令第 8 号,第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);

3.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日,中华人民共和国财政部令第 86 号,财政部部务会议审议通过);

4.《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日,中华人民共和国主席令第 14 号,第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

5.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日,中华人民共和国主席令第 5 号,第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日,中华人民共和国国务院令第 378 号,国务院第 8 次常务会议讨论通过);

7.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日,国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号,国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过);

8.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日,国资委产权[2006]274 号,国务院国有资产监督管理委员会);

9.国务院办公厅转发财政部《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意见》的通知(2001 年 12 月 31 日,国办发[2001]102 号,中华人民共和国国务院办公厅);

10.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日,中华人民共和国

国主席令第72号，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）；

11.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日，中华人民共和国主席令第28号，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

12.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月31日，中华人民共和国国务院令第483号，国务院第163次常务会议通过修订）；

13.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日，中华人民共和国主席令第63号，第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

14.关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011年10月28日，中华人民共和国财政部令第65号，财政部、国家税务总局审议通过）；

15.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

16.《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；

17.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；

9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

- 1.评估基准日股份持有证明、出资证明；
- 2.房屋所有权证；
- 3.国有土地使用证；
- 4.机动车行驶证；
- 5.有关产权转让合同；
- 6.其他权属证明文件等；

（五）取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 2.Wind 金融终端；
- 3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 4.企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 5.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 6.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和资产评估明细表；
- 2.北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 11 月 29 日出具的天圆全审字[2018]001322 号标准无保留意见审计报告。
- 3.中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据

评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，选择理由为：国内外与江苏化工品交易中心有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

1.流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款、其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款、其他应收款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

（3）预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

（4）其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。对于其他流动资产，以核实后的账面价值作为评估值。

2.长期股权投资

本次评估对长期股权投资评估方法的适用性进行了分析，涉及到具体企业，

根据对企业的实际控制情况、企业特点、市场情况、资料的获取情况和对评估结论价值的影响程度等因素选择不同的具体方法。

资产评估专业人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并对控股长期股权投资单位按照整体资产评估要求对其进行了现场实地勘察，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的股东全部权益价值予以评估。

对于长期股权投资，采用资产基础法、收益法两种方法分别进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

在本次对长期股权投资评估时，未考虑控股权溢价折价因素以及股权流动性因素对其评估结论的影响。

3.投资性房地产、固定资产—房屋建筑物

纳入评估范围的投资性房地产、固定资产—房屋建筑物为石化交易大厦和龙港大厦为商用办公楼，该房地地处成熟区域，市场上同类型的办公楼交易频繁，存在可比的交易案例，故本次采用市场法进行评估。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格（不含税）作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1)搜集交易实例；
- (2)选取可比实例；
- (3)建立比较基准；
- (4)进行交易情况修正；
- (5)进行交易日期修正；
- (6)进行区域因素修正；
- (7)进行个别因素修正；
- (8)求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×
交易日期调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

4.设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）车辆重置全价

根据太平洋汽车网报价及车辆供销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车牌照手续费等

（2）电子设备重置全价

根据当地经销商报价 IT 网上报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，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，以购置价（不含税）确定其重置全价。

（3）车辆成新率采用理论成新率和勘察成新率综合计算确定。

综合成新率=理论成新率+现场勘查修正值

①理论成新率的确定

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废年限）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

②现场勘查修正值的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上做出现场勘查修正值。

综合成新率=理论成新率+现场勘查修正系数

（4）电子设备综合成新率的确定

电子设备综合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。

5.无形资产-土地使用权

列入本次评估范围的土地使用权为石化工交易大厦第二层自用部分分摊土地使用权，按照房地合估的原则，本次无形资产—土地使用权的评估价值在固定资产—房屋建筑物的评估中体现，此处评估为零。

6.无形资产-其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对正常使用的软件，评估人员对企业购置的软件的原始购置价值、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益月数进行了核对。经核实，其基准日尚存的受益权利与账面值基本相符，故本次评估以核实后的账面价值作为评估值。对已经停止使用不再具有使用价值的软件评估为零。

7.长期待摊费用

列入本次评估范围的长期待摊费用系融资租赁费和办公楼改造款。评估人员对融资租赁费的原始发生额、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益月数进行了核对，以原始发生额和剩余摊销期限确认评估值。对办公楼改造款已在房地产中评估，此处评估为零。

8.其他非流动资产

其他非流动资产为预付的软件款，以核实后账面价值作为评估值。

9.负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、应付票据、应付账款、

预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法简介

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：P——经营性资产价值；

i——预测年度；

r ——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n ——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现有影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ——权益资本成本；

R_d ——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重

T ——所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e ——股权回报率

R_f ——无风险回报率

β ——风险系数

ERP——市场风险超额回报率

R_s ——公司特有风险超额回报率

④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，企业的溢余资产为投资性房地产闲置龙港大厦。

（3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日需要付息的债务，经分析，被评估单位基准日的付息债务主要为长短期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款以及应付利息。

（四）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2018 年 10 月 15 日至 2018 年 11 月 26 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2018年10月15日至2018年11月8日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟

通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理

修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2.假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 3.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
- 4.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
- 5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 2.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
- 3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
- 4.假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。
- 5.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
- 6.假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变。
- 7.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。
- 8.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评

估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对江苏化工品交易中心有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

江苏化工品交易中心有限公司评估基准日总资产账面价值为 155,764.47 万元，评估价值为 166,263.62 万元，增值额为 10,499.15 万元，增值率为 6.74 %；总负债账面价值为 144,656.24 万元，评估价值为 144,656.24 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 11,108.23 万元，评估价值为 21,607.38 万元，增值额为 10,499.15 万元，增值率为 94.52 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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	89,008.50	89,008.50	-	-
非流动资产	2	66,755.97	77,255.12	10,499.15	15.73
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	30,394.32	35,304.20	4,909.88	16.15
投资性房地产	7	34,267.05	39,570.73	5,303.68	15.48
固定资产	8	1,309.40	1,710.68	401.28	30.65
在建工程	9	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	233.96	130.30	-103.66	-44.31
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	

长期待摊费用	17	541.24	529.21	-12.03	-2.22
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	10.00	10.00	-	-
资产总计	20	155,764.47	166,263.62	10,499.15	6.74
流动负债	21	120,006.24	120,006.24	-	-
非流动负债	22	24,650.00	24,650.00	-	-
负债总计	23	144,656.24	144,656.24	-	-
净资产（所有者权益）	24	11,108.23	21,607.38	10,499.15	94.52

（二）收益法评估结果

江苏化工品交易中心有限公司评估基准日总资产账面价值为 155,764.47 万元；总负债账面价值为 144,656.24 万元；股东全部权益账面价值为 11,108.23 万元(账面价值业经北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留审计意见)，股东全部权益评估价值为 9,417.91 万元，减值额为 1,690.32 万元，减值率为 15.22%。收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

（三）评估结论

江苏化工品交易中心有限公司股东全部权益价值资产基础法评估结果为 21,607.38 万元，收益法评估结果为 9,417.91 万元，差异额为 12,189.47 万元，差异率为 56.41%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

化工品交易中心依托石化交易大厦从事对化工品贸易和石化交易大厦的出租物业服务，因贸易业务经营时间较短，未来贸易产品种类和规模具有较大的不确定性，从而造成收益法的评估结果也具有较大的不确定性。因此，本次评估不采用收益法的评估结论。

交易中心主要资产为房地产占总资产比较比例大，采用资产基础法能更好的反映公司价值，采用资产基础法的评估结果相对更具可信性，本次评估结论采用资产基础法评估结论。

综上所述，我们认为资产基础评估法结果更能反映江苏化工品交易中心有限

公司股东全部权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即江苏化工品交易中心有限公司的股东全部权益价值为 21,607.38 万元（大写金额为贰亿壹仟陆佰零柒万叁仟捌佰元）。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1.本次评估报告引用由北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 11 月 29 日出具的（天圆全审字[2018]001322 号）《江苏化工品交易中心有限公司截至 2018 年 1-9 月止九个月期间、2017 年度、2016 年度及 2015 年度财务报表及审计报告》的审计结论。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

1.对于纳入评估范围内的管线、沟槽等隐蔽工程，主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场核实；

2.本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.2014 年 11 月 3 日，江苏化工品交易中心有限公司与中国农业银行张家港分行签订金额为 25,000.00 万元的固定资产抵押贷款合同，编号为 3201042014000874。以石化交易大厦房地产为抵押，签订最高抵押额为 3 亿元最高额抵押合同，截止到 2018 年 9 月 30 日，期末借款余额 15,000.00 万元。

2.2015 年 12 月 31 日，江苏化工品交易中心有限公司同中国农业银行张家港分行签订金额为 8,000.00 万元的固定资产抵押贷款合同，编号为 3201042015001198，以公司龙港大厦房地产为抵押最高抵押额为 1.33 亿元最高额抵押合同，编号为 32100620150013833。截止到 2018 年 9 月 30 日已按照还款计划还款 1,550.00 万元，期末余额 6,450.00 万元。

3.2017 年 7 月 14 日，江苏化工品交易中心有限公司与江苏省国际信托有限责任公司签订差额补足协议（合同编号：XY（2017-6503）CQRP），为重庆鹏润实业有限公司向江苏省国际信托有限责任公司 12 亿元借款（合同号编号 DK（2017-6503）CQRP，如借款人未按期足额向江苏省国际信托支付本金及利息，江苏化工品交易中心有限公司同意根据江苏信托的通知向其进行差额补足。

4.2018 年 4 月 17 日，江苏化工品交易中心有限公司与南京银行股份有限公司苏州分行签订最高额保证合同（合同编号：Ec160201804170080）。为江苏长江航运交易中心有限公司与南京银行股份有限公司苏州分行签订的最高债权额合同（合同编号：A0460201804170019）提供最高额连带责任保证担保。

本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（七）根据江苏化工品交易中心有限公司与谢金生、郭晓州签订的股权转让协议，对重庆鹏润实业有限公司截至收购日 2015 年 2 月 28 日的资产负债进行确认，经各方确认部分债权债务由原股东（谢金生、郭晓州）承担，评估人员对原股东需要承担债权债务进行了函证确认，本次评估以该股权转让合同为基础的经

审计后财务报表为基础进行评估，提请报告使用者予以关注。

（八）由于谢金生、郭晓洲与江苏化工品交易中心有限公司签署了《关于重庆鹏润房地产开发有限公司之股权转让协议书》、《补充协议书》以及相关法律文件，为担保谢金生、郭晓洲履行其相关义务，谢金生、张家港金生投资管理有限公司、张家港保税区聚亨咨询服务有限公司、上海佳和房地产发展有限公司、张家港市升华广贸易有限公司各方均与江苏化工品交易中心有限公司签订了股权转让合同，将持有的重庆鹏润的股权合计 28.192%质押给江苏化工品交易中心有限公司，由其代为持有。

根据郭晓洲与张家港市华芳农村小额贷款有限公司（下称华芳小贷）签署协议，郭晓洲将其所持有的重庆鹏润房地产开发有限公司 2%的股权转让给华芳小贷。但因重庆鹏润房地产开发有限公司融资的原因，该股权暂不能变更登记于华芳小贷或者其指定的第三方名下，为此华芳小贷同意由交易中心代为持有上述股权。

代持股权具体明细如下表：

序号	股东名称	转让前持股比例	转让（受让）比例	转让后持股比例
1	江苏化工品交易中心有限公司	40.0%	30.192%	70.192%
2	谢金生	5.0%	-5.0%	-
3	张家港金生投资管理有限公司	10.0%	-10.0%	-
4	张家港保税区聚亨咨询服务有限公司	5.0%	-5.0%	-
5	上海佳和房地产发展有限公司	1.5%	-1.5%	-
6	张家港市升华广贸易有限公司	15.0%	-6.692%	8.308%
7	张家港市华芳农村小额贷款有限公司	2.0%	-2.0%	-

对上述江苏化工品交易中心有限公司代为持有的 30.192%股权，根据股权转让协议及江苏化工品交易中心有限公司提供的相关情况说明，对该部分股权并未支付股权价款且股权权益仍归原股权持有人所有，故本次评估仅对江苏化工品交易中心有限公司实际持有的以 2015 年股权转让合同为基础的经审计后财务报表，按照 40%股权进行评估，评估结论中未包括该部分代持股权价值，提请报告使用者予以关注。

（九）江苏化工品交易中心有限公司为增值税一般纳税人，列入评估范围的

固定资产评估值为不含税价。

（十）江苏化工品交易中心有限公司电子交易平台 2017 年变更为苏交网交易平台，原交易平台定制软件及防火墙已停止使用不再具有使用价值，已取得被评估单位说明，本次评估对已不再具有使用价值的原交易平台及其防火墙评估为零。

（十一）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

资产评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：张家港保税科技（集团）股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法

律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

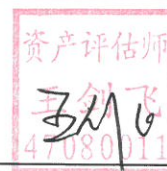
本资产评估报告日为 2018 年 11 月 30 日。

（本页无正文，为签字盖章页）

资产评估师：张永远



资产评估师：王剑飞



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2018年11月30日

