

证券代码：603499

证券简称：翔港科技

公告编号：2021-012

转债代码：113566

转债简称：翔港转债

转股代码：191566

转股简称：翔港转股

## 上海翔港包装科技股份有限公司

### 关于收购上海瑞丰光电子有限公司股权的补充公告

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个别及连带责任。

上海翔港包装科技股份有限公司（以下简称“公司”或“翔港科技”）拟以人民币 10,533 万元收购孙向东先生持有的上海瑞丰光电子有限公司（以下简称“交易标的”、“瑞丰光电子”、“被评估单位”或“评估对象”）100%股权。经公司第二届董事会第三十六次会议及第二届监事会第二十五次会议审议通过，公司已于董事会同日与孙向东签订了《股权转让协议》，尚需提交公司 2021 年第一次临时股东大会审议后正式生效。（具体内容参见公司披露的《关于收购上海瑞丰光电子有限公司 100%股权的公告》，公告编号 2021-008）。

现将有关内容补充公告如下：

#### 一、关于本次交易评估的相关情况说明

##### （一）评估结论及明细

根据上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲资产评估”）出具的《上海翔港包装科技股份有限公司拟收购上海瑞丰光电子有限公司股权所涉及的上海瑞丰光电子有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（以下简称“《评估报告》”）及东洲资产评估出具的具体评估说明，瑞丰光电子（被评估单位）2021年1月31日为基准日的全部股东权益价值（以下简称“评估值”）为人民币 10,933.83 万元。具体结果及评估明细如下：

评估基准日 2021 年 1 月 31 日，被评估单位股东权益账面值 60,395,132.72 元，

评估值109,338,292.87元，评估增值48,943,160.15元，增值率81.04%。其中：总资产账面值61,925,105.37元，评估值110,868,265.52元，评估增值48,943,160.15元，增值率79.04%。负债账面值1,529,972.65元，评估值1,529,972.65元，无增减变动。

### 评 估 明 细 表

金额：元/单位：人民币

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,872,208.82	1,872,208.82		
2	货币资金	1,872,208.82	1,872,208.82		
3	二、非流动资产合计	60,052,896.55	108,996,056.70	48,943,160.15	81.50
4	固定资产净额	49,112,489.84	56,801,856.70	7,689,366.86	15.66
5	无形资产净额	10,940,406.71	52,194,200.00	41,253,793.29	377.08
6	三、资产总计	61,925,105.37	110,868,265.52	48,943,160.15	79.04
7	四、流动负债合计	1,529,972.65	1,529,972.65		
8	应付账款	337,631.07	337,631.07		
	应付职工薪酬	423,081.12	423,081.12		
	应交税费	-359,229.30	-359,229.30		
	其他应付款	1,128,489.76	1,128,489.76		
	五、非流动负债合计	1,529,972.65	1,529,972.65		
	六、负债总计	1,529,972.65	1,529,972.65		
	七、净资产	60,395,132.72	109,338,292.87	48,943,160.15	81.04

#### 1. 固定资产-房屋建筑

房屋建筑物类账面净值49,096,594.84元，评估值56,554,167.70元，增值率为15.19%，增值原因主要是：近些年人工、材料、机械费用增长。

#### 2. 固定资产-运输设备

由于企业财务对运输设备折旧较快，其折旧年限大大短于国家规定的车辆耐用年限，尽管近年来车辆价格有所下降，仍致运输设备评估有大幅增值。

#### 3. 无形资产-土地使用权

评估值为52,194,200.00元，账面值为10,940,406.71元，增值41,253,793.29元，增值率377.08%，主要由于近些年地价增长。

## （二）土地使用权评估具体分析

由于本次评估中，无形资产-土地使用权有较大增值，故对该科目的评估进行详细说明如下：

### 1. 评估对象及范围

本次评估的无形资产—土地使用权位于上海市浦东新区琼阁路1268号，账面净值为10,940,406.71元，土地概况见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积（M2）
1	沪（2021）市字不动产权第000043号	琼阁路1268号1-7幢	2013-07-16	出让	工业	50	五通一平	33,382.10

### 2. 评估方法和评估过程

#### 2.1 土地简况

瑞丰光电子具体坐落于临港重装备产业区二期H24街坊内H2403-B1地块，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

**区域因素：**位于临港重装备产业区，为国家新型工业化产业示范基地，该区域主要为新型技术产业带，产业聚集度较好，区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通，交通条件较好，配套设施较齐全，周边环境一般规划为工业，无城市发展冲突。

**个别因素：**宗地面积33382.1平方米，面积利用空间一般，该处土地为类似矩形，无难以利用死角，上海市8级工业用地，临街地块，出入方便无遮挡，已完成五通一平，地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

#### 2.2 评估过程

搜集和选取可比交易案例：

根据上述市场背景分析，通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，自东洲智能房地产估价系统查询公布的土地成交结果中选取与评估对象处于相邻区域内三宗类似用地作为实例，测算其比准价格。并首先根据委估对象的特点分析三处可比案例，对其各项因素调查结果如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
--	-------	-------	-------

土地坐落	临港重装备产业区 A05-03 地块	临港奉贤园区 D0107 地块	临港重装备产业区 J11-02 地块
楼面单价	781	1242	1010
土地用途	工业	工业	工业
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2020-05-19	2019-06-13	2019-10-16

①委估对象与比较案例出让年限均为 50 年。

②本次评估委估对象容积率为 1.5，案例 1-3 容积率分别为 1.51、1.53、1.29，对土地容积率修正后情况如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
土地坐落	临港重装备产业区 A05-03 地块	临港奉贤园区 D0107 地块	临港重装备产业区 J11-02 地块
楼面单价	783	1,253	938
土地用途	工业	工业	工业
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2020-05-19	2019-06-13	2019-10-16

比较案例一，具体坐落于临港重装备产业区A05-03地块，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于临港重装备产业区，为国家新型工业化产业示范基地，该区域主要为产业制造区域，产业聚集度一般，区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通，交通条件较好，配套设施较齐全，周边环境一般，规划为工业，无城市发展冲突。

个别因素：宗地面积62329.40平方米，面积利用空间较好，该处土地为类似矩形，无难以利用死角，上海市8级工业用地，临街地块，出入方便无遮挡，宗地五通一平完成，地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

比较案例二，具体坐落于临港奉贤园区D0107地块，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于临港奉贤园区，园区主要以科技产业和新兴产业为主，产业聚集度好，区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通，交通条件较好，配套设施较齐全，周边环境一般，规划为工业，无城市发展冲突。

个别因素：宗地面积65237.50平方米，面积利用空间较好，该处土地为类似矩形，无难以利用死角，上海市8级工业用地，临街地块，出入方便无遮挡，宗地五通一平完成，地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

比较案例三，具体坐落于临港重装备产业区J11-02地块，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

**区域因素：**位于临港奉贤园区，园区主要以科技产业和新兴产业为主，产业聚集度好，区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通，交通条件较好，配套设施较齐全，周边环境一般，规划为工业，无城市发展冲突。

**个别因素：**宗地面积123951.70平米，面积利用空间好，该处土地为类似矩形，无难以利用死角，上海市8级工业用地，临街地块，出入方便无遮挡，宗地五通一平完成，地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

### 2.3 对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、区域因素、个别因素四大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

**因素条件比较和打分表**

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
土地坐落	临港重装备产业区二期H24街坊内H2403-B1地块	临港重装备产业区A05-03地块	临港奉贤园区D0107地块	临港重装备产业区J11-02地块
楼面单价	待估	783.00	1,253.00	938.00
土地用途	工业	工业	工业	工业
交易情况	待估	成交	成交	成交
打分系数	100	100	100	100
市场状况	21/1/31	2020-05-19	2019-06-13	2019-10-16
市场指数	1910	1877	1841	1873
区域因素	聚集程度	位于临港重装备产业区，为国家新型工业化产业示范基地，该区域主要为新型技术产业带，产业聚集度较好	位于临港奉贤园区，园区主要以科技产业和新兴产业为主，产业聚集度好	位于临港重装备产业区，为国家新型工业化产业示范基地，该区域主要为新型技术产业带，产业聚集度较好
	打分系数	100	80	105
	交通条件	区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输等五种交通，交通条件较好	区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输	区域内航空、海运、铁路、高速公路、内河运输

			等五种交通，交通条件较好	等五种交通，交通条件较好	等五种交通，交通条件较好
打分系数	100		100	100	100
市政配套	配套设施较齐全		配套设施较齐全	配套设施较齐全	配套设施较齐全
打分系数	100		100	100	100
环境景观	周边环境一般		周边环境一般	周边环境一般	周边环境一般
打分系数	100		100	100	100
规划限制	规划为工业，无城市发展冲突		规划为工业，无城市发展冲突	规划为工业，无城市发展冲突	规划为工业，无城市发展冲突
打分系数	100		100	100	100
个别因素	宗地面积	宗地面积 33382.1 平方米，面积利用空间一般	宗地面积 62329.40 平方米，面积利用空间较好	宗地面积 65237.50 平方米，面积利用空间较好	宗地面积 123951.70 平方米，面积利用空间好
	打分系数	100	101	101	102
	土地形状	该处土地为类似矩形，无难以利用死角	该处土地为类似矩形，无难以利用死角	该处土地为类似矩形，无难以利用死角	该处土地为类似矩形，无难以利用死角
	打分系数	100	100	100	100
	土地级别	上海市 8 级工业用地	上海市 8 级工业用地	上海市 8 级工业用地	上海市 8 级工业用地
	打分系数	100	100	100	100
	临街深度	临街地块，出入方便无遮挡	临街地块，出入方便无遮挡	临街地块，出入方便无遮挡	临街地块，出入方便无遮挡
	打分系数	100	100	100	100
	开发程度	已完成五通一平	宗地五通一平完成	宗地五通一平完成	宗地五通一平完成
	打分系数	100	100	100	100
	地形地势	地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响	地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响	地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响	地势平坦、没有明显起伏、不受地形的不利影响
	打分系数	100	100	100	100

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		临港重装备产业区 A05-03 地块			临港奉贤园区 D0107 地块			临港重装备产业区 J11-02 地块		
交易价格		783			1,253			938		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		1910	/	1877	1910	/	1841	1910	/	1873
区域	聚集程度	100	/	80	100	/	105	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100

因素	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	宗地面积	100	/	101	100	/	101	100	/	102
	土地形状	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	土地级别	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街深度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	开发程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	地形地势	100	/	100	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		986			1,226			938		
评估单价		1,050								

经测算，委估地块50年使用权的市场法计算结果为1,050元/平方米。

由于委估土地已使用一段时间，尚需进行土地年限修正，公式为：

$$k = \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] / \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

土地还原率按 5.50%计，契税税率 3%。如下表：

年限修正系数及评估值计算表		符号
起始日期：	2013/7/16	
评估基准日：	2021/1/31	
已使用年限：	7.50	
法定可使用年限：	50	m
委估对象尚可使用：	42.50	n
土地还原率：	5.5%	r
修正系数：	0.9635	k
楼面单价：	1,050	元/平方米
容积率	1.5	
宗地面积：	33,382.10	平方米
土地评估值：	50,674,027.80	元
契税：	1,520,220.83	
土地评估值合计（取整）：	52,194,200.00	

故被评估单位的土地评估值为 52,194,200.00 元。

## 二、交易相关内容的更正

公司前述披露的公告编号为 2021-008 的《关于收购上海瑞丰光电子有限公司 100%股权的公告》，第三章（“交易标的基本情况”）第一节（“交易标的”）第三点（“本次交易涉及的出让方获得相关资产的情况”）第 1 部分（“初始

成立”），援引了东洲资产评估出具的《评估报告》，表述应为：

“上海瑞丰光电子有限公司成立于 2012 年 10 月，初始注册资本 15,000.00 人民币万元，由深圳市瑞丰光电子股份有限公司出资设立。”

### 三、备查文件

（一）相关评估报告依据文件（评估事务所评估说明）

特此公告。

上海翔港包装科技股份有限公司

董事会

2021 年 2 月 10 日