

本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
股权收购涉及的洋山申港国际石油储运
有限公司股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

天圆开评报字[2023]第 000337 号
(共一册, 第一册)



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

二〇二三年十月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1137020064202300293
合同编号：	TYKHT202301000337
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	天圆开评报字[2023]第000337号
报告名称：	张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权收购涉及的洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益价值项目
评估结论：	1,528,000,000.00元
评估报告日：	2023年10月25日
评估机构名称：	北京天圆开资产评估有限公司
签名人员：	李超（资产评估师） 会员编号：11160039 张磊（资产评估师） 会员编号：11160026
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2023年11月01日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
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	5
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	19
八、 评估程序实施过程及情况	30
九、 评估假设	31
十、 评估结论	32
十一、 特别事项说明	35
十二、 资产评估报告使用限制说明	37
十三、 资产评估报告日	38
资产评估报告附件	40

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与本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。

八、资产评估专业人员已经对本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，并且已提请委托人。

九、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本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。

张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权收购涉及的 洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

天圆开评报字[2023]第 000337 号

张家港保税科技（集团）股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法，对张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权收购涉及的洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据张家港保税科技（集团）股份有限公司 2023 年 9 月 5 日第九届董事会第十七次会议，审议通过拟收购东莞市元亨企业管理有限公司持有的洋山申港国际石油储运有限公司股权。为此需对经济行为涉及的洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益价值评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：洋山申港国际石油储运有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：洋山申港国际石油储运有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023 年 8 月 31 日。

评估方法：资产基础法、收益法，本次评估采用收益法评估结果作为评估结论。

评估结论：洋山申港国际石油储运有限公司于评估基准日的股东全部权益价值为 152,800.00 万元。

洋山申港国际石油储运有限公司评估基准日总资产账面价值为 90,642.72 万元，总负债账面价值为 10,711.40 万元，净资产账面价值为 79,931.32 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 152,800.00 万元，评估增值 72,868.68 万元，增值率 91.16%。

特别事项说明：

1. 房屋建筑物

列入评估范围的房屋建筑物共 18 项，建筑面积合计 21,487.43 m²。截至评估基准日，综合管理楼、综合生活楼和专业业务楼 3 项主要生产管理用房已办理不动产权证书，建筑面积合计 13,316.82 m²。值班室、控制室和锅炉房等 15 项辅助生产用房未办理不动产权证书，公司已出具声明承诺产权归其合法拥有。

本次评估假设房屋建（构）筑物能够续期持续使用，符合政府规划建设要求为假设前提，且未考虑规划条件的不确定性对评估价值的影响；对未办理不动产权证书的房屋建筑物面积以现场测量及竣工图纸为依据，其最终面积以房产行政主管部门确认为准。

2. 土地使用权

列入评估范围的二期原西侧边界以西的地块面积 17,224.00 m²，为 2010 年 8 月公司补征安全距离地，截至评估基准日尚未办理不动产权证。土地使用权账面原值入账价值 15,826,200.00 元，账面价值 11,567,004.64 元，本次评估对该土地以账面价值确认评估值。

3. 资产抵押担保

2015 年 8 月 10 日，借款人洋山申港国际石油储运有限公司与贷款人中国工商银行股份有限公司嵊泗支行签订《固定资产借款合同》（2015 年（嵊泗）字 0055 号）。其中：借款金额 76,100.00 万元，借款期限 112 个月，即自 2015 年 8 月 10 日至 2024 年 12 月 10 日。评估基准日借款本金余额 6,100.00 万元。对应抵押资产为一期附属工程土地及地上房屋建筑物（已办证综合管理楼、综合生活楼和专业业务楼）。

4. 诉讼事项

2023 年 5 月 12 日，洋山申港国际石油储运有限公司就向上海海事法院提请诉讼，根据起诉状，“因麦格尼费海事有限公司（Magnify Maritime Ltd.）“航海家 1”轮（VOYAGERI）因绞缆机故障造成脱缆事故，损坏洋山申港国际石油储运有限公司码头连接至该轮的 3#及 4#输油臂。洋山申港就相关维修费用 3,007,362.13 元以及造成的营运损失 79,745,669.08 元，提请诉讼”。

截至评估基准日由于此起诉状正处于进行中，本次评估未考虑此次未决事项带来的影响。

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限自评估基准日起一年有效。

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

项说明及其对评估结论的影响。

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收购涉及的 洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

天圆开评报字[2023]第 000337 号

张家港保税科技（集团）股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法，对张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权收购涉及的洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 8 月 31 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，被评估单位为洋山申港国际石油储运有限公司，其他资产评估报告使用人为法律行政法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人：张家港保税科技（集团）股份有限公司（以下简称“保税科技”）

名称：张家港保税科技（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：913200007194121453

法定代表人：唐勇

成立日期：1994 年 6 月 28 日

注册资本：121215.2157 万元人民币

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

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：洋山申港国际石油储运有限公司（以下简称“洋山申港”）

1. 企业基本状况

名称：洋山申港国际石油储运有限公司

统一社会信用代码：91330900771920331L

法定代表人：柳长满

成立日期：2005 年 3 月 10 日

注册资本：54420.21 万元人民币

类型：其他有限责任公司

住所：浙江省马迹山港区港航大楼 301 室（自贸试验区内）

经营范围：码头、港区陆域及配套设施的建设、经营，以及石油及化工产品的储运和经营（危险化学品经营仅限煤油、汽油、柴油[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]的批发无仓储）。（详见《港口经营许可证》、《成品油仓储经营批准证书》、《危险化学品生产、储存批准证书》）（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）（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. 企业历史沿革

（1）2005 年 3 月初始设立

洋山申港国际石油储运有限公司成立于 2005 年 3 月，系中国石油化工股份有限公司、嵊泗海鑫石油有限公司等 6 名法人共同出资设立的，公司类型为有限责任公司（中外合资），注册资本为人民币 1,935.00 万美元。

洋山申港国际石油储运有限公司第一期实缴资本人民币 1,935.00 万美元，其中：上海申油同盛石油有限公司以货币出资 96.75 万美元，泰山集团洋山投资有限公司以货币出资 483.75 万美元，中国石油天然气股份有限公司以货币出资 251.55 万美元，中国石油化工股份有限公司以货币出资 154.80 万美元，嵊泗海鑫石油有限公司以货币出资 174.15 万美元，上海盛港能源投资有限公司以货币出资 774.00 万美元。

成立时，洋山申港国际石油储运有限公司股权结构如下：

金额单位：万美元

股东名称	出资方式	认缴注册资本	
		金额	比例
上海申油同盛石油有限公司	货币	96.75	5.00%
泰山集团洋山投资有限公司	货币	483.75	25.00%
中国石油天然气股份有限公司	货币	251.55	13.00%
中国石油化工股份有限公司	货币	154.80	8.00%
嵊泗海鑫石油有限公司	货币	174.15	9.00%

上海盛港能源投资有限公司	货币	774.00	40.00%
合计		1,935.00	100.00%

（2）2005 年 9 月股权变更

2005 年 9 月工商资料显示，中国石油天然气股份有限公司和中国石油化工股份有限公司将持有洋山申港全部股权转让给中国石油国际事业有限公司；上海申油同盛石油有限公司将持有洋山申港 3%股权转让给泰山集团洋山投资有限公司，2%股权转让给上海盛港能源投资有限公司。

本次变更后，洋山申港国际石油储运有限公司股权结构如下：

金额单位：万美元

股东名称	出资方式	认缴注册资本	
		金额	比例
嵊泗海鑫石油有限公司	货币	174.15	9.00%
中国石油国际事业有限公司	货币	406.35	21.00%
泰山集团洋山投资有限公司	货币	541.80	28.00%
上海盛港能源投资有限公司	货币	812.70	42.00%
合计		1,935.00	100.00%

（3）2007 年 4 月增资

2007 年 4 月验资报告显示，公司注册资本由原 1,935.00 万美元增加至 3,600.00 万美元。所有股东同比例增资，本次验资经嵊泗金诚联合会计师事务所审验，并出具了嵊金会验字(2007)第 21 号验资报告。

本次变更后，洋山申港国际石油储运有限公司股权结构如下：

金额单位：万美元

股东名称	出资方式	认缴注册资本	
		金额	比例
嵊泗海鑫石油有限公司	货币	324.00	9.00%
中国石油国际事业有限公司	货币	756.00	21.00%
泰山集团洋山投资有限公司	货币	1,008.00	28.00%
上海盛港能源投资有限公司	货币	1,512.00	42.00%
合计		3,600.00	100.00%

（4）2009 年 12 月增资

2009 年 12 月验资报告显示，公司注册资本由 3,600.00 万美元增加至 7,346.00 万美元。

所有股东同比例增资，本次验资经嵊泗金诚联合会计师事务所审验，并出具了嵊金会验字(2009)第 50 号验资报告。

本次变更后，洋山申港国际石油储运有限公司股权结构如下：

金额单位：万美元

股东名称	出资方式	认缴注册资本	
		金额	比例
嵊泗海鑫石油有限公司	货币	661.14	9.00%
中国石油国际事业有限公司	货币	1,542.66	21.00%
泰山集团洋山投资有限公司	货币	2,056.88	28.00%
上海盛港能源投资有限公司	货币	3,085.32	42.00%
合计		7,346.00	100.00%

(5) 2019 年 1 月股权变更

2019 年 1 月工商资料显示，泰山集团洋山投资有限公司将持有洋山申港全部股权转让给中国银行股份有限公司广州番禺支行。

本次变更后，洋山申港国际石油储运有限公司股权结构如下：

金额单位：万美元

股东名称	出资方式	认缴注册资本	
		金额	比例
嵊泗海鑫石油有限公司	货币	661.14	9.00%
中国石油国际事业有限公司	货币	1,542.66	21.00%
中国银行股份有限公司广州番禺支行	货币	2,056.88	28.00%
上海盛港能源投资有限公司	货币	3,085.32	42.00%
合计		7,346.00	100.00%

(6) 2021 年 12 月企业类型和股权变更

2021 年 12 月工商资料显示，企业类型由有限责任公司（中外合资）变更为其他有限责任公司，注册资本由 7,346.00 万美元变更为 54,420.217597 万元，中国银行股份有限公司广州番禺支行将持有洋山申港全部股权转让给东莞市元亨企业管理有限公司。

本次变更后，洋山申港国际石油储运有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资方式	认缴注册资本	
		金额	比例
嵊泗海鑫石油有限公司	货币	4,902.864975	9.0093%

中国石油国际事业有限公司	货币	11,375.336805	20.9028%
东莞市元亨企业管理有限公司	货币	15,245.514079	28.0144%
上海盛港能源投资有限公司	货币	22,896.501738	42.0735%
合计		54,420.217597	100.00%

本次变更完成后，公司股本情况未再发生变动。评估基准日，洋山申港国际石油储运有限公司股东和出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额	比例	金额	比例
嵊泗海鑫石油有限公司	4,902.864975	9.0093%	4,902.864975	9.0093%
中国石油国际事业有限公司	11,375.336805	20.9028%	11,375.336805	20.9028%
东莞市元亨企业管理有限公司	15,245.514079	28.0144%	15,245.514079	28.0144%
上海盛港能源投资有限公司	22,896.501738	42.0735%	22,896.501738	42.0735%
合计	54,420.217597	100.00%	54,420.217597	100.0000%

3.企业概况

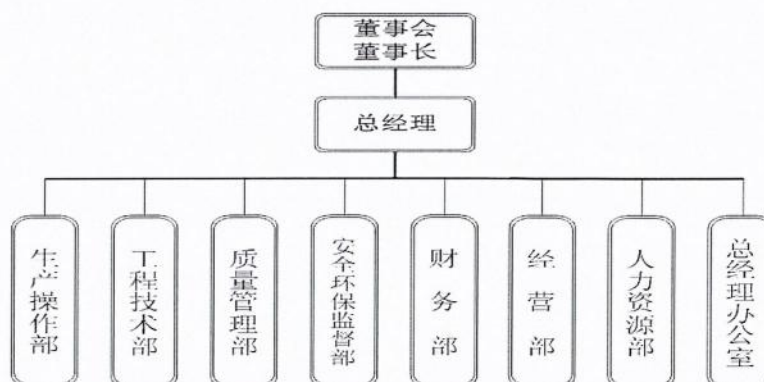
（1）主营产品或服务

公司主要经营汽油、煤油、柴油、燃料油等油品的装卸、仓储、中转、调兑、保税，燃料油期货交割等业务，是中国海关核准的保税仓库和出口监管仓库。同时洋山项目是上海国际能源交易中心原油期货的首批指定交割库，是上海期货交易所燃料油的指定交割库，也是大连商品交易所乙二醇指定交割库。

（2）组织结构图

公司组织结构图如下：

洋山申港国际石油储运有限公司组织架构图



4.企业近年资产、财务及经营成果

（1）资产负债及财务状况

洋山申港国际石油储运有限公司近年财务状况及经营成果如下表：

洋山申港国际石油储运有限公司资产、财务及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/8/31
资产总计	96,263.77	93,837.23	87,000.79	90,642.72
负债总计	29,399.90	20,432.25	11,144.47	10,711.40
所有者权益合计	66,863.87	73,404.98	75,856.32	79,931.32
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-8 月
营业收入	30,326.50	28,394.34	17,426.54	14,422.09
利润总额	14,321.65	13,382.67	3,240.18	5,333.95
净利润	10,862.57	10,041.11	2,451.34	4,012.88

被评估单位 2020 年至 2023 年 1-8 月数据经天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

（2）会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

（3）主要税种和税率

张家港保税科技（集团）股份有限公司目前适用的主要税种和税率如下表所示：

税种	计税依据	税率或税额标准
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	6%
城市维护建设税	应缴增值税额	5%
教育费附加	应缴增值税额	3%
地方教育附加	应缴增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（4）税收优惠政策

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局 公告 2023 年第 1 号）第三条的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税加计抵减政策按照以下规定执行：允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进

项税额加计 10%抵减应纳税额。

根据财政部、税务总局《关于支持货物期货市场对外开放增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2020 年第 12 号）的规定，自 2018 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 29 日，对经国务院批准对外开放的货物期货品种保税交割业务，暂免征收增值税。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据张家港保税科技（集团）股份有限公司 2023 年 9 月 5 日第九届董事会第十七次会议，审议通过拟收购东莞市元亨企业管理有限公司持有的洋山申港国际石油储运有限公司股权。为此需对经济行为涉及的洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益价值评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为洋山申港国际石油储运有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是洋山申港国际石油储运有限公司的全部资产及负债。评估基准日，洋山申港国际石油储运有限公司总资产账面价值 90,642.72 万元，总负债账面价值 10,711.40 万元，净资产账面价值 79,931.32 万元。具体包括流动资产 12,901.61 万元、非流动资产 77,741.11 万元、流动负债 6,862.40 万元、非流动负债 3,849.00 万元。

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。评估范围内的资产、负债账面价值已经天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

（一）委估主要资产状况

列入评估范围的主要资产包括固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用。

1. 固定资产——房屋建筑物类

列入评估范围的房屋建筑物类资产为房屋建筑物、构筑物、管道沟槽，位于浙江省舟山市嵊泗县洋山镇沈家湾东港路 8 号公司厂区内。

（1）资产权利状况

房屋建筑物共 18 项，建筑面积合计 21,487.43 m²。3 项房产已办理不动产权证书，建筑面积合计 13,316.82 m²；15 项房产未办理不动产权证书，建筑面积合计 8,170.61 m²；构筑物 63 项，管道沟槽 168 项。已办理不动产权证书的房屋建筑物证载权利人均为洋山申港国际石油储运有限公司。

房屋建筑物类资产所占用土地为国有出让土地，用途为仓储用地，土地使用权人为洋山申港国际石油储运有限公司，土地使用权面积为 326,005.00 m²（不含厂区西侧补偿安全距离尚未办证土地 17,224.00 m²）。

截至评估基准日，一期附属工程土地及地上房屋建筑物（已办证 3 项房产，建筑面积合计 13,316.82 m²）已抵押，其他房屋建筑物类资产无抵押担保等他项权利设定，无诉讼等其他资产权利受限制情况。

（2）资产经济与物理状况

洋山申港国际石油储运有限公司房屋建筑物类资产主要集中于 2009 年至 2010 年建成并投入使用。

房屋建筑物共 18 项，结构类型主要为钢混结构、混合结构和框架结构。钢混结构主要为综合管理楼、综合生活楼和专业业务楼等。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，塑钢外窗，外墙贴面砖。房屋配套设施多为水卫、消防及动力电。混合结构主要为库房、控制室、变电所等，砖基础、砖墙柱，平面屋顶或坡屋顶，钢制门窗，房屋进行了不同程度的装修，配套水电。其余房屋为框架结构，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。框架结构主要为锅炉房、配电室、控制室等。

构筑物 63 项，主要集中于 2009 年至 2010 年建成投入使用，主要为生产配套辅助设施，包括边坡、码头、防火堤仓储配套设施等。

①1 座 10 万吨级码头

10 万吨级码头泊位总长为 360m。其中 1#和 3#靠船平台长均为 61.95 米，宽为 30 米，2#靠船平台长为 84.66 米，宽为 20.5 米。靠船平台结构为高桩梁板结构，桩基采用中 1400mm 钢管桩。系缆墩采用高桩墩式结构，桩基采用中 1400mm、中 1500mm 钢管桩。码头面标高为+9.00m（小洋山理论标高）。

②1 座 2000 吨级码头

2000 吨级码头靠船平台结构为高桩梁板结构，泊位总长为 324.75m，其中靠船平台 2 座尺寸均为 43m×205m，桩基采用中 1000mmPHC 管桩系缆墩采用高桩墩式结构，基采用中φ1000mmPHC 管。码头面标高为+8.00m。（小洋山理论标高）。

③主引桥及驳岸

主引桥为厂区沿岸延伸至 2000 吨级码头和 10 万吨级码头，全长 346.176 米，其中沿岸至 2000 吨级码头 111.338 米，2000 吨级码头至 10 万吨级码头 234.838 米，桩基础。驳岸为厂区沿岸碎石结构。

管道沟槽共 168 项，主要集中于 2009 年至 2010 年，主要为码头至灌区、及罐区内输送管线设施，主要为架空方式铺设，材质为碳钢管，常压输送，管径为 DN100 至 DN800。

截至评估基准日，房屋建筑物类资产正常维护使用。

2. 固定资产——机器设备类

列入评估范围的机器设备类资产为机器设备、车辆、电子设备，位于浙江省舟山市嵊泗县洋山镇沈家湾东港路 8 号公司厂区内。

（1）资产权利状况

机器设备、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为洋山申港国际石油储运有限公司和洋山申港国际石油储运有限公司上海分公司。

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

机器设备主要为购置的生产用设备，共计 2807 台（套），主要为仓储储罐及配套设施。仓储储罐共 57 座，仓储容量 106.70 万方，储罐类型包含内浮顶罐、外浮顶罐、拱顶罐。单个储罐容量分 5 千方、1 万方、2 万方、3 万方、5 万方。具备加温功能与非加温功能。

车辆为生产经营购置的汽车、消防车等，共计 13 辆，购置日期集中在 2015 年至 2022 年。

电子设备为电脑、打印机、复印机等电子产品，共计 1232 台（套），购置启用日期为 2005 年 11 月至 2023 年 6 月。

机器设备类资产维护保养良好，大部分设备技术状况良好，能够正常使用。

3.在建工程

列入评估范围的在建工程主要为为 7 罐区燃料油改造项目和一期卸船码头(1#泊位)改扩建工程（码头升级改造）等项目，在建工程共 11 项目，工程开工日期主要在 2022 年至 2023 年。

截至评估基准日未发现在建工程存在抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

4.无形资产——土地使用权

列入评估范围的土地使用权，位于浙江省舟山市嵊泗县洋山镇沈家湾东港路 8 号公司厂区内。

(1) 土地权利状况

列入评估范围的国有土地使用权共 4 宗，其中 3 宗由洋山申港国际石油储运有限公司以出让方式取得的仓储用地，证载权利人为洋山申港国际石油储运有限公司；1 宗土地使用权尚未办理不动产权证书。具体情况见下表：

土地登记一览表

序号	土地权证编号	土地名称	用地性质	土地用途	终止日期	面积（m ² ）
1	嵊国用(2007)第 102 — 102 号	一期	出让	仓储	2056/8/25	176,431.00
2	嵊国用(2014)第 343 号	一期附属工程	出让	仓储	2057/9/19	8,050.00
3	嵊国用(2009)第 899 号	二期	出让	仓储	2059/11/8	141,524.00
4	尚未办证	二期原西侧边界以西			2060/8/30	17,224.00
						343,229.00

截至评估基准日，除一期附属工程（嵊国用(2014)第 343 号）抵押外，其他土地使用权未见抵押、担保等他项权利设定，亦未有诉讼等资产权利受限制情况。

(2) 土地利用状况

根据现场勘查情况，待估宗地地上建有仓储设备设施、综合管理楼等房屋建（构）筑物及相关设施。

(3) 土地经济及开发利用状况

截至评估基准日，待估宗地红线外实际开发程度为“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）；宗地红线内开发程度为“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）。

5.长期待摊费用

列入评估范围的长期待摊费用为东港路项目，位于浙江省舟山市嵊泗县洋山镇沈家湾东港路8号公司厂区旁边。资产建成日期为2010年3月，东港路总长1202.613米，公路1级，工程标准路幅宽度24米，全断面实施。标准断面4米人行道-16米车行道-4米人行道，道路采用沥青混凝土组合式路面。人行道采用s型彩色小方块路面。

截至评估基准日，东港路正常维护使用。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，洋山申港国际石油储运有限公司申报评估范围内无表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

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。

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。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是2023年8月31日。

（二）评估基准日是根据本次评估的特定目的，综合考虑资产状况及经济行为实施情况，由委托人确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

张家港保税科技（集团）股份有限公司2023年9月5日第九届董事会第十七次会议

（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》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
- 3.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

- 4.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会三次会议）；
- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
- 6.《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）；
- 7.《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人大常委会第七次会议通过）；
- 8.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 9.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 10.《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财政部中国证券监督管理委员会令第36号）；
- 11.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院第691号令，2017）；
- 12.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布 根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改）；
- 13.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；
- 14.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号，2016年6月24日）；
- 15.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号，2022年5月16日）；
- 16.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号）；
- 17.《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕第36号）；
- 18.《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）；
- 19.《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）；

20.《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）；

21.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

22.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）；

23.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕31 号）；

24.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）资产评估准则依据

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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

8.《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）；

9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

16.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）权属依据

1.房屋所有权证书、土地使用权证书；

2.机动车辆行驶证；

3.重要资产购建合同或记账凭证等；

4.被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部 国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 2.《关于调整增值税税率的通知》（财政部 国家税务总局财税〔2018〕32号）；
- 3.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 4.住房和城乡建设部办公厅《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标〔2016〕4号）；
- 5.住房和城乡建设部办公厅《关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标函〔2019〕193号）；
- 6.《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第1号）；
- 7.《关于支持货物期货市场对外开放增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第12号）；
- 8.财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；
- 9.浙江省建设工程造价管理协会关于公布《浙江省建设工程造价咨询服务项目及收费指引》的通知（浙建价协〔2021〕13号）；
- 10.《浙江省房屋建筑安装工程修缮预算定额》（2018版）；
- 11.《浙江省房屋建筑与装饰工程概算定额》（2018版）；
- 12.《浙江省建设工程计价规则》（2018版）；
- 13.浙江省建设工程计价依据（2018版）综合解释及动态调整补充；
- 14.《水运建设工程概算预算编制规定》（JTS/T116-2019）；
- 15.《沿海港口水工建筑工程定额》（JTS/T276-1-2019）；
- 16.《沿海港口工程船舶机械艘(台)班费用定额》（JTS/T276-2-2019）；
- 17.《沿海港口工程参考定额》（JTS/T276-3-2019）；
- 18.《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》（JTS/T277-2019）；
- 19.《疏浚工程预算定额》（JTS/T278-1-2019）；
- 20.《疏浚工程船舶艘(台)班费用定额》（JTS/T278-2-2019）；

- 21.《水运工程定额材料基价单价》(2019 年版);
- 22.舟山建设工程造价信息 2023 年第 8 期,
- 23.浙江交通建设工程质监与造价第八期(总第 235 期)价格信息专辑 2023 年 8 月;
- 24.嵊泗县人民政府关于公布嵊泗县 2022 年城镇基准地价更新评估成果及嵊泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款实施标准成果的通知（嵊政发〔2022〕14 号）;
- 25.《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）;
- 26.生产厂家及代理公司调查和询价;
- 27.企业提供的购置合同、技术文本、协议、工程图纸及预结（决）算资料;
- 28.企业提供的设备维修、保养及技改资料;
- 29.全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）;
- 30.评估人员现场勘查、勘查、收集的其他资料;
- 31.企业提供的财务会计经营方面的资料;
- 32.企业提供的未来年度经营收益、预测等有关资料;
- 33.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;
- 34.国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
- 35.Wind 资讯金融终端;
- 36.其他参考资料。

（六）其他参考资料

- 1.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）;
- 2.评估基准日会计报表及审计报告;
- 3.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 4.《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）;
- 5.工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
- 6.其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和《资产评估执业准则——资产评估方法》的规定，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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估可收集到评估基准日被评估单位各项资产和负债的相关资料，故本次采用资产基础法进行评估。

2.收益法

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

被评估单位主要从事原油、燃料油和化工品等液体仓储行业，未来收益期和收益额能够合理预测并用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也能合理量化，故本次采用收益法进行评估。

3.市场法

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。

在公开市中不可以找到与评估对象业务内容可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，故本次未采用市场法进行评估。

综上，本次评估选用的评估方法为资产基础法、收益法。

（一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、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如下：

1.货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。对于外币货币资金，以核实后的原币金额乘以评估基准日汇率确定评估值。

2.应收账款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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，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

评估人员查阅采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。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或劳务等情况的，以核实后账面价值确定评估值。

4.其他应收款

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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，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。

5.存货

列入评估范围的存货为原材料，主要为物料、燃料油和劳保用品等。

评估人员首先对提供的评估申报明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，并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，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对。企业对储罐和管道铺底原油，因历史期中断存储该类介质全额计提跌价准备，企业恢复存储原油后跌价准备未冲回。评估基准日该部分资产在储罐管道内正常周转使用，评估人员抽查近期原材料购入凭证并进行市场调查询价，被评估单位原材料账面价值与基准日市场采购价格基本一致，以核实后账面余额确定评估值，存货跌价准备评估为零。

6.固定资产——房屋建筑物类

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及衍生方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的房屋建（构）筑物类资产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。

（1）成本法

成本法是指求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，并按房屋建筑物类资产的使用年限和现场勘查的情况确定综合成新率，进而计算得出评估价值。公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

A. 重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣进项税额}$$

a. 建安造价

对重要的房屋建（构）筑物采用预决算调整法，即以决算中的工程量为基础，根据现行工程预算价格、材料市场价格，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，计算出建安造价。

对于一般性房屋建（构）筑物，按其结构类型、跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了所在地区评估基准日正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据房屋建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等）和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安造价。

b. 前期及其他费用

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据资产投资规模确定。

c. 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，其采用的利率以基准日中国人民银行公布的LPR为基础，工期按建设正常情况周期，并按均匀投入考虑：

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

d. 可抵扣的进项税额

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋建（构）筑物，计算出可抵扣的增值税。

B. 综合成新率的确定

综合成新率的确定，先采用现场勘查成新率和年限成新率两种方法进行计算，再按现场勘查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。

a.年限成新率

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

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

b.勘查成新率

评估人员通过现场勘查，对其对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，结合使用状况、更新改造和维修保养情况等确认勘查成新率。

c.综合成新率

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

7.固定资产——机器设备类

执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

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，对于部分使用年限较长设备，采用市场法按其二手市场价格进行评估。

成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值。

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综合成新率得出设备的评估价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

①机器设备

对以实施土建、安装工程等施工方式建设单位自主建造的储罐类资产，其重置成本的确认同房屋建筑类资产的确认方法；对其他主要以外购方式取得的资产重置成本确认方式如下：

A.机器设备重置成本

机器设备的重置成本，在设备购置价的基础上，加上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、基础费、工程建设其他费用和资金成本等），再减去可抵扣进项税额综合确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{设备基础费} + \text{工程建设其他费用} + \text{资}$$

金成本—可抵扣进项税额

a.购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《机电产品价格信息查询系统》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。

e.工程建设其他费用

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

f.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公布的 *LPR* 为基础计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 设备基础费 + 工程建设其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 50%

对建设安装周期较短、价值量较小的设备，不计资金成本。

g.可抵扣的进项税额

按设备购置价（不含税）的 13% 和运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用的可抵扣的进项税计算确定。

B.机器设备综合成新率

a.对大型、关键设备

i.对于已使用年限较短，在经济使用年限内的设备

采用年限法与现场勘查鉴定法，分别测算其年限成新率和现场勘查成新率，加权平

均求得其综合成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\%$$

年限成新率，按设备的经济使用年限和实际已使用年限确定年限成新率，公式如下：

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

勘查成新率，通过现场勘查设备的技术状况，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，确定设备现场勘查成新率。

ii. 对于已使用年限较长，接近或超过其经济使用年限的设备

通过现场勘查设备的其工作环境，现有技术状况，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，对设备各组成部分结合专业判断打分，从而确定设备的综合成新率。

b. 对一般小型设备

主要是参照经济使用年限和已使用年限结合设备的工作环境、技术状况及现场勘查情况直接确定。

② 车辆

A. 车辆重置成本

根据汽车网上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，确定评估基准日的车辆购置价，在此基础上计入车辆购置税、牌照费、新车牌照手续费等，确定其重置成本：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费} + \text{新车牌照手续费等}$$

B. 车辆综合成新率

车辆成新率采用理论成新率和勘查成新率综合计算确定。

a. 理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

$$\text{使用年限成新率 } R1 = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率 } R2 = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率 } R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

b. 勘查成新率

根据现场勘查、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，并考虑车辆的市场供求情况、二手车市场近期成交价格情况，经过综合分析打分，确定车辆现场勘查成新率 R4。

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R3 \times 40\% + \text{现场勘查成新率 } R4 \times 60\%$

③ 电子设备

A. 电子设备重置成本

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，以购置价确定其重置成本。

B. 电子设备综合成新率

电子设备综合成新率主要是参照经济使用年限和已使用年限结合现场勘查情况直接确定。

8. 在建工程

评估人员通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，查验了工程项目立项表，承建单位报价单、工程施工合同、会计记账凭证等资料。按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对在建工程所耗用的主要工程物资的市场价格进行了调查，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及款项支付情况，分析账面价值的构成及其合理性。根据在建工程的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件：开工时间距评估基准日较近，以核实后的账面价值作为评估值。

9. 使用权资产

列入本次评估范围的使用权资产主要为经营租赁使用权资产，系企业在使用期内全部租赁费用折现值的摊余金额。评估人员核实了解了使用权资产发生的原因，查阅了相关文件和原始凭证等资料，核实了费用内容、租赁金额、形成日期、折现率、预计和已摊销月数及基准日尚存收益月数，以核实后账面价值确定评估值。

10. 无形资产——土地使用权

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法

等衍生方法的适用性，选择评估方法。

对尚未办理土地出让手续办理不动产权证书的土地使用权按照账面价值确认评估值；对已取得不动产权证（土地使用权证）的土地根据其特点采用适用的方法评估。

已办证待估宗地为已开发土地，土地使用权及地上建筑物不能独立产生收益，故不宜采用收益法进行评估；待估宗地的土地取得费、开发成本、增值收益等客观数据难以收集，故不宜选择成本法评估；待估宗地为已开发土地，不适合采用剩余法（假设开发法）评估；待估宗地为仓储用地，舟山市嵊泗县基准地价体系可供使用，同时待估宗地所在区域亦在基准地价覆盖的范围内，故宜采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地位于嵊泗县沈家湾，近几年区域内无交易案例，不具备采用市场比较法评估的条件，故本次不采用未市场法进行评估。

故本次土地使用权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通过对待估宗地地价影响因素的分析，对其所在地已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。

具体是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就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，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P=P_b \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times (1 \pm \sum K_i)$$

式中：P—待估宗地价格

P_b —某一用途、某级别（地质区域）的基准地价；

K_1 —期日修正系数

K_2 —容积率修正系数

K_3 —年期修正系数

K_4 —开发程度修正系数

$\sum K_i$ —各影响地价因素修正系数之和

11.无形资产——外购软件

评估人员对外购软件的原始购置合同、发票、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查验核对。并对同等功能配置软件的现行市场价格进行调查询价，以重新购置该同等功能计算机软件的市場价值确定评估值。

12. 长期待摊费用

评估人员核实了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了相关合同和记账凭证等资料，核对了费用内容、原始发生额、形成日期、预计和已摊销月数及基准日尚存收益月数。按照基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

13. 递延所得税资产

列入评估范围的递延所得税资产为企业因计提存货跌价准备产生的资产的账面价值与其计税基础之间的可抵扣暂时性差异。经核实该部分存货基准日正常使用，按照市场价确认评估值不存在减值，故对因计提存货跌价准备形成的递延所得税资产评估为零。

14. 负债

本次评估的负债为流动负债和非流动负债，流动负债为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债等；非流动负债为长期借款和租赁负债。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以被评估单位评估基准日实际应承担的负债确定评估值。

（二）收益法

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，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+非经营性资产负债（溢余资产）价值+长期股权投资价值

（1）评估模型与基本公式

本次估值选用的基本模型和公式为：

$$A=P+\sum C_i+M-D \quad (1)$$

式中：A—股东全部权益价值

P—经营性资产价值

$\sum C_i$ —基准日的溢余性或非经营性资产价值

M—长期股权投资价值

D—付息债务价值

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

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

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

式中： C_1 —基准日溢余性资产价值

C_2 —基准日非经营性资产价值

(2) 未来收益

本次评估，使用企业自由现金流量 R_i 作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R_i = \text{净利润}_i + \text{税后利息费用}_i + \text{折旧与摊销}_i - \text{营运资金增加}_i - \text{资本性支出}_i \quad (4)$$

(3) 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。

(4) 预测期

经分析洋山申港国际石油储运有限公司目前及未来的生产经营情况及盈利模式，确定其预测期为5年。

(5) 预测期后价值

预测期后永续年期自由现金流按预测末年自由现金流调整确定。

(6) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本模型（WACC）确定，加权平均资本成本模型（WACC）对应预期收益为企业自由现金流量。基本计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1-T) \times \frac{D}{(D+E)} + R_e \times \frac{E}{(D+E)} \quad (5)$$

式中： R_d —债权期望报酬率

R_e —股权期望报酬率，采用 CAPM 资本资产定价模型确定

D —债权价值

E —股权价值

T —所得税税率

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可比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：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon \quad (6)$$

式中： R_f —无风险利率

β —股权系统性风险调整系数

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价

ε —特定风险报酬率

非上市公司的股权 β 系数通常由多家可比上市公司的平均股权 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带杠杆的 β_L 并调整为不带杠杆的 β_U ，在此基础上通过取平均值得到被评估单位的 β_U ，最后考虑被评估单位适用的资本结构得到其 β_L ，计算公式如下

$$\beta_U = \frac{\beta_L}{1 + (1-T) \times \frac{D}{E}} \quad (7)$$

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1-T) \times \frac{D}{E} \right] \quad (8)$$

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

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成项目评估组，编

制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关具体规定的要求，评估人员通过询问、访谈、函证、复核等方式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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型和评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

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.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易，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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

3.持续经营假设

持续经营假设是假设被评估对象企业在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，生产经营业务可以合法的按其现状持续经营下去，不会发生重大改变。

4.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。

（二）特殊假设

1.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，企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4.假设公司未来将采取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基本一致。

5.假设公司在现有的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。

6.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

8.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

9.本次评估假设永续期假设公司按目前的规模和经营方式进行持续生产经营，未来折旧摊销费用的发生是对存量经营性资产的预先提取，因此本次评估以当期存量经营性资产的折旧摊销费用作为更新资本支出。

10.被评估单位提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法、收益法对洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

（一）资产基础法评估结果

评估基准日，洋山申港国际石油储运有限公司总资产账面价值 90,642.72 万元，评估值 138,833.61 万元，评估增值 48,190.89 万元，增值率 53.17%；总负债账面价值 10,711.40 万元，评估值 10,711.40 万元，无评估增减值；净资产账面价值 79,931.32 万元，评估值 128,122.21 万元，评估增值 48,190.89 万元，增值率 60.29 %。各类资产评估情况见下表：

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 8 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	12,901.61	12,997.96	96.35	0.75
非流动资产	2	77,741.11	125,835.65	48,094.54	61.87
固定资产	3	56,166.50	80,243.43	24,076.93	42.87
在建工程	4	1,818.77	1,818.77		
使用权资产	5	543.28	543.28		
无形资产	6	16,790.13	41,339.88	24,549.75	146.22
长期待摊费用	7	2,398.34	1,890.29	-508.05	-21.18
递延所得税资产	8	24.09		-24.09	-100.00
资产总计	9	90,642.72	138,833.61	48,190.89	53.17
流动负债	10	6,862.40	6,862.40		
非流动负债	11	3,849.00	3,849.00		
负债总计	12	10,711.40	10,711.40		
净资产（所有者权益）	13	79,931.32	128,122.21	48,190.89	60.29

（二）收益法评估结果

洋山申港国际石油储运有限公司评估基准日总资产账面价值为 90,642.72 万元，总负债账面价值为 10,711.40 万元，净资产账面价值为 79,931.32 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 152,800.00 万元，评估增值 72,868.68 万元，增值率 91.16%。各类资产评估情况见下表：

收益法资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 8 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	12,901.61			
非流动资产	2	77,741.11			
固定资产	3	56,166.50			

在建工程	4	1,818.77			
使用权资产	5	543.28			
无形资产	6	16,790.13			
长期待摊费用	7	2,398.34			
递延所得税资产	8	24.09			
资产总计	9	90,642.72			
流动负债	10	6,862.40			
非流动负债	11	3,849.00			
负债总计	12	10,711.40			
净资产（所有者权益）	13	79,931.32	152,800.00	72,868.68	91.16

（三）评估结论

1.评估结果差异分析

本次评估，采用资产基础法得出洋山申港国际石油储运有限公司的股东全部权益价值为 128,122.21 万元；采用收益法得出洋山申港国际石油储运有限公司的股东全部权益价值为 152,800.00 万元，收益法与资产基础法评估结果相比差异 24,677.79 万元，差异率为 16.15%。

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，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及市场供求的变化而变化；

（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，这种获利能力通常受到宏观经济、市场竞争、政府政策以及资产的有效使用等多种因素的影响。

2.最终评估结论的确定

被评估单位为仓储业企业，经营业务是原油、燃料油等油品的装卸、仓储、中转、调兑、保税，燃料油期货交割等业务。

企业的主要价值除了固定资产等有形资产之外，还包含企业的管理经验、客户资源、人力资源、技术业务能力、品牌优势等重要的无形资源的贡献，收益法从获利能力角度将上述因素的影响较为充分而全面地考虑在其经营性现金流中；而基于资产购建角度的资产基础法对相同资产规模下不同外部因素对企业价值影响的敏感性和匹配性相对较弱。因此，收益法能够更加全面合理地对企业整体价值进行量化。

根据上述分析，本评估报告结论采用收益法评估结果，即洋山申港国际石油储运有

限公司的股东全部权益价值为 152,800.00 万元。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

1. 房屋建筑物

列入评估范围的房屋建筑物共 18 项，建筑面积合计 21,487.43 m²。截至评估基准日，综合管理楼、综合生活楼和专业业务楼 3 项主要生产管理用房已办理不动产权证书，建筑面积合计 13,316.82 m²。值班室、控制室和锅炉房等 15 项辅助生产用房未办理不动产权证书，公司已出具声明承诺产权归其合法拥有。

本次评估假设房屋建（构）筑物能够续期持续使用，符合政府规划建设要求为假设前提，且未考虑规划条件的不确定性对评估价值的影响；对未办理不动产权证书的房屋建筑物面积以现场测量及竣工图纸为依据，其最终面积以房产行政主管部门确认为准。

2. 土地使用权

列入评估范围的二期原西侧边界以西的地块面积 17,224.00 m²，为 2010 年 8 月公司补征安全距离地，截至评估基准日尚未办理不动产权证。土地使用权账面原值入账价值 15,826,200.00 元，账面价值 11,567,004.64 元，本次评估对该土地以账面价值确认评估值。

3. 资产抵押担保

2015 年 8 月 10 日，借款人洋山申港国际石油储运有限公司与贷款人中国工商银行股份有限公司嵊泗支行签订《固定资产借款合同》（2015 年（嵊泗）字 0055 号）。其中：借款金额 76,100.00 万元，借款期限 112 个月，即自 2015 年 8 月 10 日至 2024 年 12 月 10 日。评估基准日借款本金余额 6,100.00 万元。对应抵押资产为一期附属工程土地及地上房屋建筑物（已办证综合管理楼、综合生活楼和专业业务楼）。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估未发现委托人与被评估单位未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

2023 年 5 月 12 日，洋山申港国际石油储运有限公司就向上海海事法院提请诉讼，

根据起诉状，“因麦格尼费海事有限公司（Magnify Maritime Ltd.）“航海家 1”轮（VOYAGERI）因绞缆机故障造成脱缆事故，损坏洋山申港国际石油储运有限公司码头连接至该轮的 3# 及 4# 输油臂。洋山申港就相关维修费用 3,007,362.13 元以及造成的营运损失 79,745,669.08 元，提请诉讼”。

截至评估基准日由于此起诉状正处于进行中，本次评估未考虑此次未决事项带来的影响。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

1. 利用专业报告

评估基准日，洋山申港国际石油储运有限公司财务报表经天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2023 年 10 月 24 日出具了无保留意见的《洋山申港国际石油储运有限公司审计报告》（天圆全审字[2023]001205 号），本评估报告利用了上述审计报告结论。

2. 引用单项资产评估报告

无

（五）重大期后事项

本次评估未发现被评估单位存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响的情况

无

（七）本评估结论未考虑流动性对评估结论的影响

（八）本评估结论考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论的影响

（九）其他需要说明的事项

1. 被评估单位为增值税一般纳税人，固定资产的进项税额可以抵扣，故本次评估范围的固定资产评估值为不含税价值。

2. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

3. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税费；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务的变化。

4. 本报告评估结论没有考虑产权所有者或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊

的交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

5.本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

6.本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 Wind 资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖于上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中的数据的事实不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

7.我们已对评估对象进行了实地勘查，但我们对评估对象的现场勘查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，依据产权持有人提供的资料进行评估。

8.评估基准日后的有效期内，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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用人应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.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，未考虑将来可能

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他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他情况发生变化时，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。

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，并得到有关部门的批准。

2.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专业人员不承担责任；

3.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；

4.资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

5.未征得资产评估机构同意并审阅相关内容，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规以及相关当事人另有约定的除外。

6.本报告经承办资产评估师签名并加盖评估机构公章，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

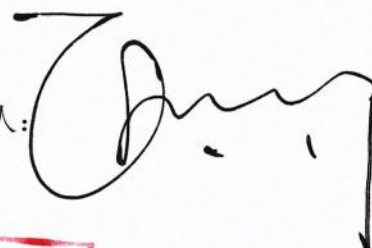
7.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

十三、资产评估报告日

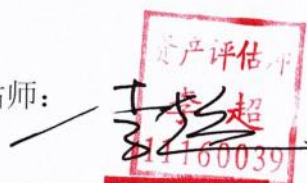
资产评估报告日为二〇二三年十月二十五日。

（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

二〇二三年十月二十五日

资产评估报告附件

- 1.张家港保税科技（集团）股份有限公司 2023 年 9 月 5 日第九届董事会第十七次会议；
- 2.洋山申港国际石油储运有限公司审计报告（复印件）；
- 3.委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
- 4.评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5.资产评估委托人承诺函；
- 6.资产评估被评估单位承诺函；
- 7.签字资产评估师承诺函；
- 8.北京天圆开资产评估有限公司营业执照副本（复印件）；
- 9.北京天圆开资产评估有限公司备案公告及资格证明文件（复印件）；
- 10.签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 11.资产评估委托合同（复印件）；
- 12.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 13.资产评估结果汇总表。



张家港保税科技（集团）股份有限公司
第九届董事会第十七次会议决议

张家港保税科技（集团）股份有限公司董事会于2023年8月31日发出了召开第九届董事会第十七次会议的通知并提交了会议审议的相关材料，会议通知列明了会议的召开时间、地点、内容和方式。

张家港保税科技（集团）股份有限公司第九届董事会第十七次会议于2023年9月5日上午12时，以通讯表决方式召开。公司在任董事7位，在规定的时间内，共7位董事进行了通讯表决，审议通过了：

1、《关于签署股权收购意向协议的议案》

同意：7票；反对：0票；弃权：0票。

特此决议！

张家港保税科技（集团）股份有限公司

董 事 会

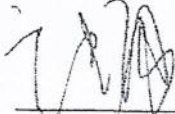
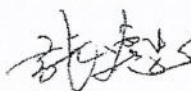
2023年9月5日

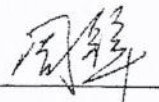
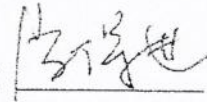




(以下是张家港保税科技(集团)股份有限公司第九届董事会第十七次会议董事签名页, 此页无正文)

董事确认本决议签字:

唐 勇  张惠忠 

周 锋  陈保进 

潘 红 _____ 金建海 _____ 杨晓琴 _____



(以下是张家港保税科技(集团)股份有限公司第九届董事会第十七次会议董事签名页, 此页无正文)

董事确认本决议签字:

唐 勇 _____ 张惠忠 _____

周 锋 _____ 陈保进 _____

潘 红 潘红 金建海 _____ 杨晓琴 _____





(以下是张家港保税科技(集团)股份有限公司第九届董事会第十七次会议董事签名页, 此页无正文)

董事确认本决议签字:

唐勇 _____ 张惠忠 _____

周锋 _____ 陈保进 _____

潘红 _____ 金建海 金建海 杨晓琴 _____



(以下是张家港保税科技(集团)股份有限公司第九届董事会第十七次会议董事签名页, 此页无正文)

董事确认本决议签字:

唐 勇 _____ 张惠忠 _____

周 锋 _____ 陈保进 _____

潘 红 _____ 金建海 _____ 杨晓琴 _____

32000000001107

洋山申港国际石油储运有限公司

审计报告

天圆全审字[2023]001205号



天圆全会计师事务所

TIANYUANQUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

北京市海淀区车公庄西路甲19号国际传播大厦
5层22、23、24、25号房

Room 22, 23, 24, 25, 5th Floor, International
Communication Building, No. 19, Chegongzhuang West
Road, Haidian District, Beijing, China

电话(Tel): (8610)83914188

传真(Fax): (8610)83915190

邮政编码(Postal Code): 100048

审计报告

天圆全专审字[2023]001205号

张家港保税科技(集团)股份有限公司:

一、审计意见

我们接受贵公司的委托,审计了洋山申港国际石油储运有限公司(以下简称“洋山申港公司”)2020年-2023年8月份的财务报表,包括2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日、2023年8月31日的资产负债表,2020年度、2021年度、2022年度、2023年1-8月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了洋山申港公司2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日、2023年8月31日的财务状况以及2020年度、2021年度、2022年度、2023年1-8月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于洋山申港公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。



三、管理层和治理层对财务报表的责任

洋山申港公司管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估洋山申港公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算洋山申港公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督洋山申港公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理



三、管理层和治理层对财务报表的责任

洋山申港公司管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估洋山申港公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算洋山申港公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督洋山申港公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理



性。

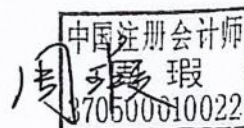
（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对洋山申港公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致洋山申港公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

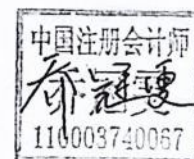
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

2023年10月24日





资产负债表

编制单位：洋山国际石油储运有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2023年8月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：					
货币资金	五、1	85,939,088.90	12,361,291.15	52,632,448.46	46,713,454.94
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2	17,324,095.94	29,405,581.40	5,339,322.73	2,396,867.43
应收款项融资					
预付款项	五、3	750,364.10	74,976.81	196,595.52	75,264.65
其他应收款	五、4	23,892,537.83	23,924,382.80	23,673,517.50	23,614,587.69
其中：应收利息					
应收股利					
存货	五、5	1,110,004.17	1,200,670.00	793,973.50	765,503.00
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产				430,047.34	
流动资产合计		129,016,090.94	66,966,902.16	83,065,905.05	73,565,677.71
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产					
固定资产	五、6	561,665,129.29	599,865,644.20	646,054,195.25	683,387,967.44
在建工程	五、7	18,187,661.03	6,118,734.99	6,109,339.97	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、8	5,432,812.88	1,114,749.98	1,576,025.90	
无形资产	五、9	167,901,270.59	171,210,042.51	176,073,597.48	179,429,465.18
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、10	23,983,391.99	24,490,977.03	25,252,354.59	26,013,732.15
递延所得税资产	五、11	240,869.73	240,869.73	240,869.73	240,869.73
其他非流动资产					
非流动资产合计		777,411,135.51	803,041,018.44	855,306,382.92	889,072,034.50
资产总计		906,427,226.45	870,007,920.60	938,372,287.97	962,637,712.21

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

张



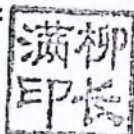
资产负债表

编制单位：洋山申海国际石油储运有限公司

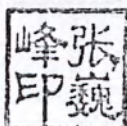
单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2023年8月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五、12	3,367,993.46	9,716,430.98	8,348,952.90	7,884,946.90
预收款项					8,351,233.28
合同负债	五、13	9,254,986.69	109,598.11	1,651,963.69	
应付职工薪酬	五、14	10,412,979.09	2,004,715.29	1,650,394.87	1,229,568.60
应交税费	五、15	13,603,903.88	5,848,931.06	27,721,119.14	14,131,100.61
其他应付款	五、16	2,873,871.99	1,480,919.95	2,071,917.40	1,402,177.05
其中：应付利息					390,775.00
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、17	28,554,993.94	6,840,924.19	673,457.43	
其他流动负债	五、18	555,299.20	6,575.89	99,117.82	
流动负债合计		68,624,028.25	26,008,095.47	42,216,923.25	32,999,026.44
非流动负债：					
长期借款	五、19	34,800,000.00	84,800,000.00	161,000,000.00	261,000,000.00
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	五、20	3,689,971.85	636,626.76	1,105,535.68	
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		38,489,971.85	85,436,626.76	162,105,535.68	261,000,000.00
负债合计		107,114,000.10	111,444,722.23	204,322,458.93	293,999,026.44
所有者权益：					
实收资本（或股本）	五、21	544,202,175.97	544,202,175.97	544,202,175.97	544,202,175.97
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积					
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备	五、22	621,215.06			
盈余公积	五、23	33,226,629.21	33,226,629.21	30,775,292.28	20,734,177.95
未分配利润	五、24	221,263,206.11	181,134,393.19	159,072,360.79	103,702,331.85
所有者权益合计		799,313,226.35	758,563,198.37	734,049,829.04	668,638,685.77
负债和所有者权益总计		906,427,226.45	870,007,920.60	938,372,287.97	962,637,712.21

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

张



编制单位：洋山申港国际石油储运有限公司

利润表

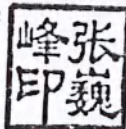
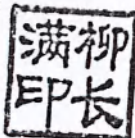
单位：人民币元

项目	附注	2023年1-8月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	五、25	144,220,868.95	174,265,390.47	283,943,379.76	303,265,048.44
减：营业成本	五、25	68,874,348.01	105,544,044.46	109,480,478.30	114,306,155.44
税金及附加	五、26	2,480,420.78	2,610,352.77	3,556,405.54	3,204,317.19
销售费用	五、27	3,900,061.26	5,585,638.43	6,141,069.10	5,978,278.70
管理费用	五、28	16,755,039.23	24,141,879.53	22,919,438.01	22,752,388.61
研发费用					
财务费用					
其中：利息费用	五、29	2,101,080.48	6,633,865.01	9,453,707.52	17,245,156.59
利息收入	五、29	2,316,590.09	7,010,879.78	9,814,864.16	17,393,638.88
加：其他收益	五、29	248,133.30	393,603.81	469,741.22	461,086.44
投资收益（损失以“-”号填列）	五、30	1,219,372.45	2,902,320.10	3,185,966.87	3,747,238.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
信用减值损失（损失以“-”号填列）					
资产减值损失（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、31			5,590.75	8,076.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		53,329,291.64	32,651,930.37	135,583,838.91	143,534,066.96
加：营业外收入	五、32	10,257.20	36,355.53	506,977.40	300,677.22
减：营业外支出	五、33		286,466.15	2,264,153.02	618,281.69
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		53,339,548.84	32,401,819.75	133,826,663.29	143,216,462.49
减：所得税费用	五、34	13,210,735.92	7,888,450.42	33,415,520.02	34,590,807.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		40,128,812.92	24,513,369.33	100,411,143.27	108,625,654.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		40,128,812.92	24,513,369.33	100,411,143.27	108,625,654.74
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额					
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
1.重新计量设定受益计划变动额					
2.权益法下不能转损益的其他综合收益					
3.其他权益工具投资公允价值变动					
4.企业自身信用风险公允价值变动					
.....					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
1.权益法下可转损益的其他综合收益					
2.其他债权投资公允价值变动					
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4.其他债权投资信用减值准备					
5.现金流量套期储备					
6.外币财务报表折算差额					
.....					
六、综合收益总额		40,128,812.92	24,513,369.33	100,411,143.27	108,625,654.74
七、每股收益					
（一）基本每股收益（元/股）					
（二）稀释每股收益（元/股）					

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the Accounting Institution Responsible Person.





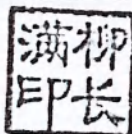
现金流量表

编制单位：祥山中港国际石油储运有限公司

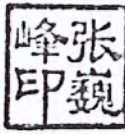
单位：人民币元

项目	附注	2023年1-8月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		174,378,023.60	158,416,655.09	292,099,797.40	334,208,206.63
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、35	5,570,857.54	7,866,068.32	11,195,032.14	12,292,658.06
经营活动现金流入小计		179,948,881.14	166,282,723.41	303,294,829.54	346,500,864.69
购买商品、接受劳务支付的现金		14,152,182.49	20,409,416.32	26,369,769.25	34,650,375.52
支付给职工以及为职工支付的现金		23,027,032.61	45,741,534.89	45,689,454.60	39,421,667.47
支付的各项税费		14,099,073.75	38,926,049.38	35,172,090.64	39,633,459.30
支付其他与经营活动有关的现金	五、35	10,537,325.58	13,437,432.15	19,662,129.47	14,798,275.47
经营活动现金流出小计		61,815,614.43	118,514,432.74	126,893,443.96	128,503,777.76
经营活动产生的现金流量净额		118,133,266.71	47,768,290.67	176,401,385.58	217,997,086.93
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				47,670.00	24,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计				47,670.00	24,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,248,556.49	10,674,508.87	25,231,051.19	11,725,765.67
投资支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		12,248,556.49	10,674,508.87	25,231,051.19	11,725,765.67
投资活动产生的现金流量净额		-12,248,556.49	-10,674,508.87	-25,183,381.19	-11,701,365.67
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
取得借款收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	70,000,000.00	100,000,000.00	130,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,899,625.00	7,010,081.94	44,914,333.34	45,588,277.77
支付其他与筹资活动有关的现金	五、35	407,289.86	527,352.00	357,416.20	
筹资活动现金流出小计		32,306,914.86	77,537,433.94	145,271,749.54	175,588,277.77
筹资活动产生的现金流量净额		-32,306,914.86	-77,537,433.94	-145,271,749.54	-175,588,277.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2.39	172,494.83	-27,261.33	39,239.10
五、现金及现金等价物净增加额		73,577,797.75	-40,271,157.31	5,918,993.52	30,746,682.59
加：期初现金及现金等价物余额		12,361,291.15	52,632,448.46	46,713,454.94	15,966,772.35
六、期末现金及现金等价物余额		85,939,088.90	12,361,291.15	52,632,448.46	46,713,454.94

法定代表人：

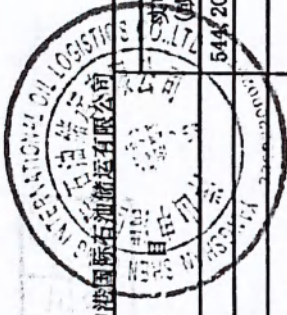


主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表

单位：人民币元

项	2023年1-8月									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
一、上年年末余额	544,202,175.97						33,226,629.21	181,134,393.19	758,563,198.37	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	544,202,175.97						33,226,629.21	181,134,393.19	758,563,198.37	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						621,215.06		40,128,812.92	40,750,027.98	
(一) 综合收益总额								40,128,812.92	40,128,812.92	
(二) 所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三) 利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者(或股东)的分配										
3.其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五) 专项储备						621,215.06			621,215.06	
1.本期提取						1,922,306.40			1,922,306.40	
2.本期使用						-1,301,091.34			-1,301,091.34	
(六) 其他										
四、本期末余额	544,202,175.97					621,215.06	33,226,629.21	221,263,206.11	799,313,226.35	

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 张峰

张峰印

张峰印



所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年度										单位：人民币元
项	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债 其他							
一、上年年末余额	544,202,175.97							30,775,292.28	159,072,360.79	734,049,829.04
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	544,202,175.97							30,775,292.28	159,072,360.79	734,049,829.04
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								2,451,336.93	22,062,032.40	24,513,369.33
(一) 综合收益总额									24,513,369.33	24,513,369.33
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配								2,451,336.93	-2,451,336.93	
1. 提取盈余公积								2,451,336.93	-2,451,336.93	
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取							3,115,956.65			3,115,956.65
2. 本期使用							-3,115,956.65			-3,115,956.65
(六) 其他										
四、本期末余额	544,202,175.97							33,226,629.21	181,134,393.19	758,563,198.37

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 张

张 峰 印

柳 满 印



所有者权益变动表

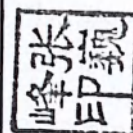
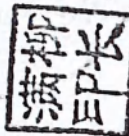
单位：人民币元

项	2021年度						所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
一、上年年末余额	544,202,175.97						668,638,685.77
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	544,202,175.97						668,638,685.77
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取						3,216,325.24	3,216,325.24
2. 本期使用						-3,216,325.24	-3,216,325.24
(六) 其他							
四、本期末余额	544,202,175.97						734,049,829.04

法定代表人： 张峰

主管会计工作负责人： 张峰

会计机构负责人： 张峰



所有者权益变动表

单位：人民币元

2020年度										
项	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债 其他							
一、上年年末余额	544,202,175.97							9,871,612.47	33,939,242.59	588,013,031.03
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	544,202,175.97							9,871,612.47	33,939,242.59	588,013,031.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								10,862,565.48	69,763,089.26	80,625,654.74
（一）综合收益总额									108,625,654.74	108,625,654.74
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积								10,862,565.48	-38,862,565.48	-28,000,000.00
2.对所有者（或股东）的分配								10,862,565.48	-10,862,565.48	
3.其他									-28,000,000.00	-28,000,000.00
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	544,202,175.97							20,734,177.95	103,702,331.85	668,638,685.77

法定代表人：张峰

主管会计工作负责人：张峰

会计机构负责人：张峰

张峰印

张峰印



编号 3200000000201706190102



营业执照

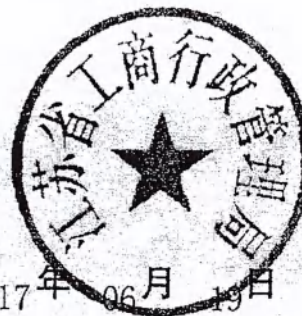
(副本)

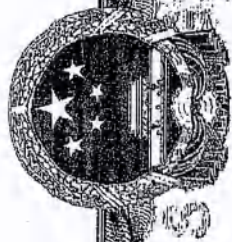
统一社会信用代码 913200007194121453 (1/1)

名称 张家港保税科技(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
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





SCJDGL

营业执照

统一社会信用代码

91330900771920331L (1/1)

扫描二维码
获取企业信用信息
公示系统了解更多
信息,请至“信用中国”
网站



JDGL

SCJDGL (副本) SCJDGL

SCJDGL

名称 舟山申港国际石油储运有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 柳长清

注册资本 伍亿肆仟肆佰贰拾万贰仟壹佰元

成立日期 2005年03月10日

住所

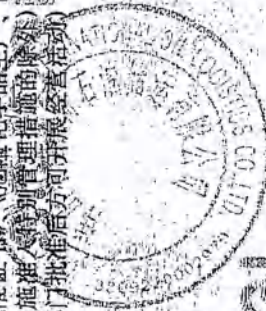
浙江省马迹山港区港航大楼301室(自贸试验区区内)

经营范围 码头、港区陆域及配套设施的建设、经营,以及石油及化工产品的储运和经营(危险化学品经营仅限煤油、汽油、柴油(闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$)的批发无仓储)(详见《港口经营许可证》、《成品油仓储经营许可证》、《危险化学品生产、储存批准证书》)(涉及国家规定实施准入特别管理措施除外)(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)

JDGL

SCJDGL

SCJDGL

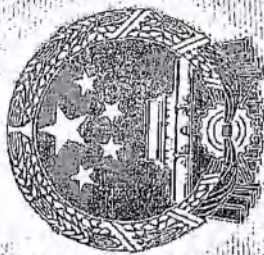


登记机关

SCJDGL

SCJDGL

2023年3月3日



中华人民共和国港口经营许可证

(副本)

证书编号:

(浙舟)港经证(0121)号

公司名称:

洋山申港国际石油储运有限公司

法定代表人:

柳长满

办公地址:

浙江省舟山市嵊泗县马迹山港区港航大楼 301室

经营地域:

宁波舟山港洋山港区洋山申港国际石油储运有限公司码头1号、2号、3号、4号、5号泊位及装车台及罐区

根据《中华人民共和国港口法》和交通运输部

《港口经营管理规定》，经审核，准予从事下列业务：

1. 为船舶提供码头设施
2. 在港区提供货物装卸、仓储服务

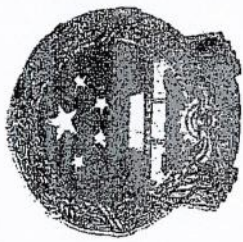
发证机关:

舟山港航港口岸管理局

发证日期:

2023年06月27日

有效期至: 2026年06月26日



油仓储证书第

号
C33018

成品油仓储经营批准证书

(副本)

经审核, 批准你单
位从事 *汽油、煤油、柴油*
仓储业务。

企业名称: 洋山申港国际石油储运有限公司

地址: 浙江省舟山市嵊泗县马迹山港区港航大楼 301 室 (自贸试验区区内)

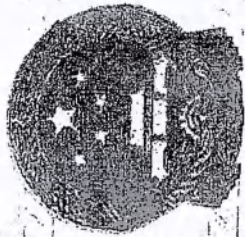
法定代表人: 严俊

(企业负责人)



发证机关

有效期: 2019年 4 月 24 日至 2024年 4 月 23 日



原油仓储证书第 S338002 号

原油仓储经营批准证书

(副本)

经审核，批准你单

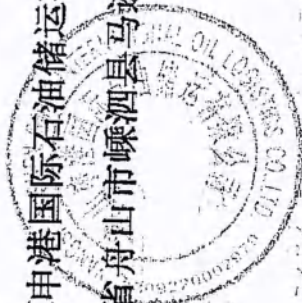
企业名称：洋山申港国际石油储运有限公司

地址：浙江省舟山市嵊泗县马迹山港区港航大楼 301 室（自贸试验区内）

法定代表人：严俊

(企业负责人)

位从事原油仓储业务。



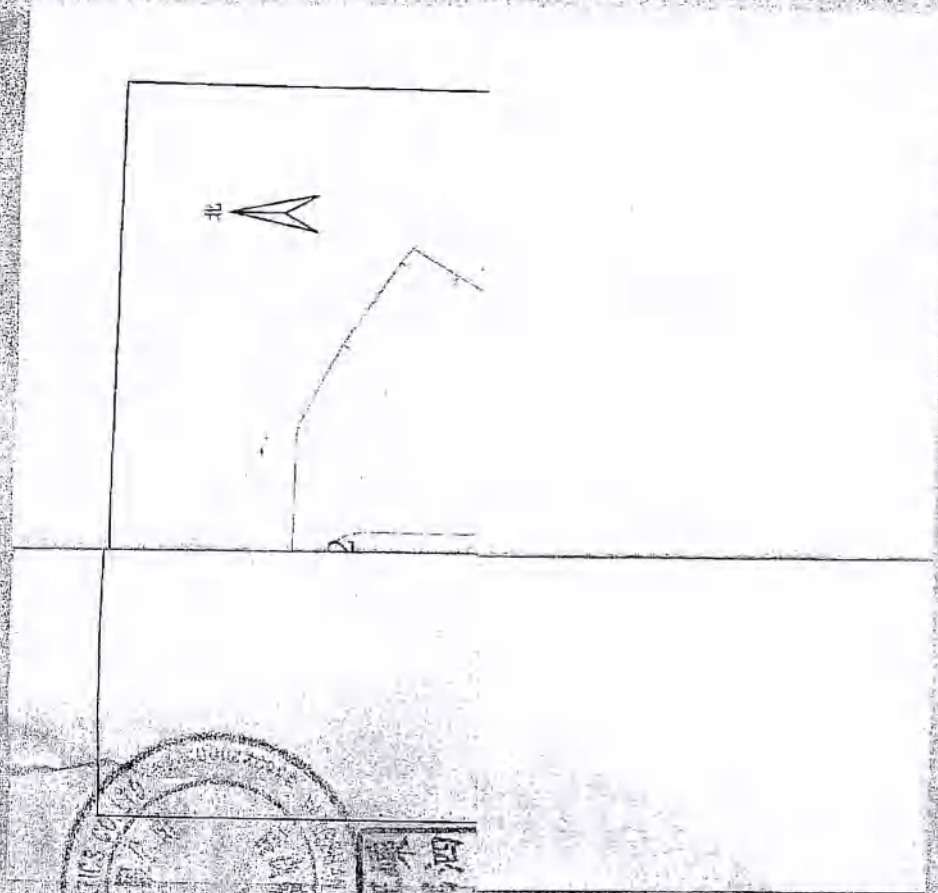
发证机关

有效期：2019 年 4 月 24 日至 2024 年 4 月 23 日

崂国用(2014第043号

土地使用权人	洋山中港国际石油储运有限公司			
座落	崂源县洋山镇东港路8号			
地号	102-000-0001	图号	/	
地类(用途)	仓储用地	取得价格	2324500.00	
使用权类型	出让	终止日期	2057年9月13日	
使用权面积	8050.00 M ²	其中	独用面积	8050.00 M ²
			分摊面积	/ M ²

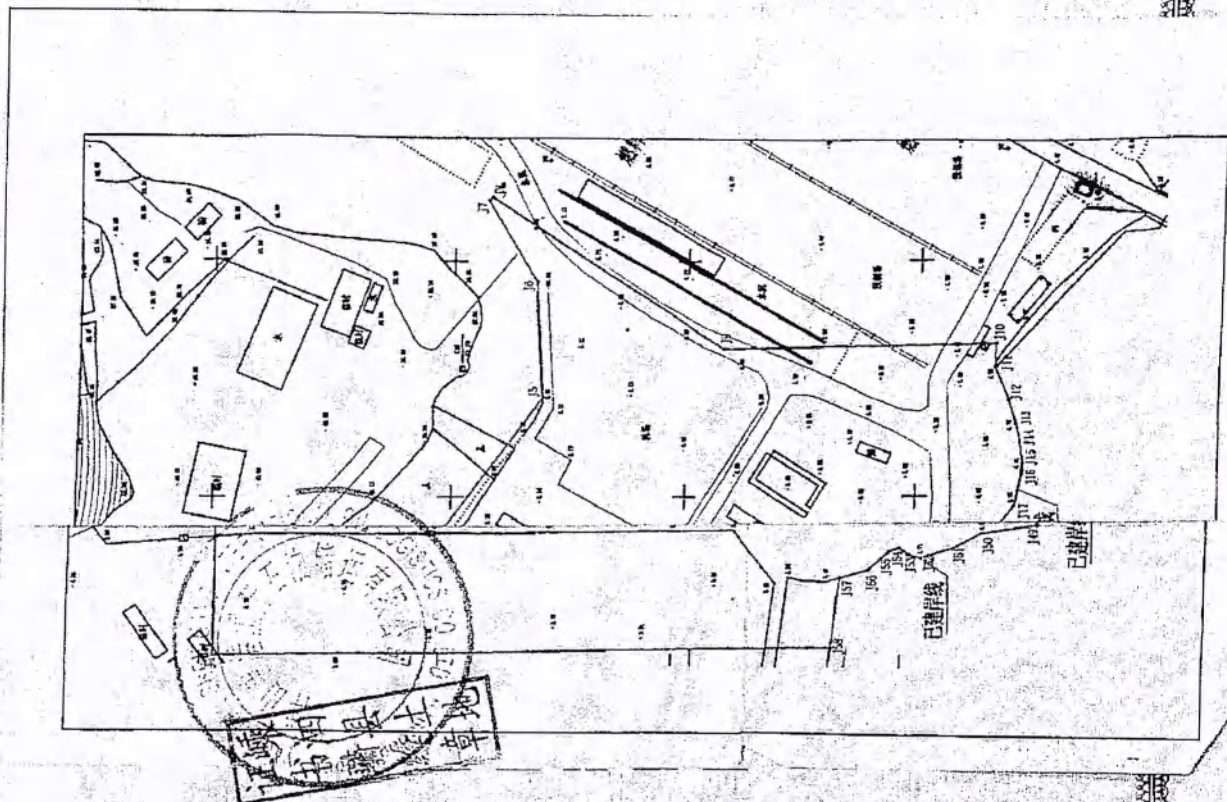
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



牌 国用 (2007) 第 103-102 号

土地使用权人	洋山申港国际石油储运有限公司			
座 落	浦东新区洋山保税港区			
地 号	—	图 号	—	
地类 (用途)	仓 储	取得价格	51164990.00 元	
使用权类型	出 让	终止日期	2055年8月15日	
使用权面积	176431.0 M ²	其 中	独用面积	176431.0 M ²
			分摊面积	— M ²

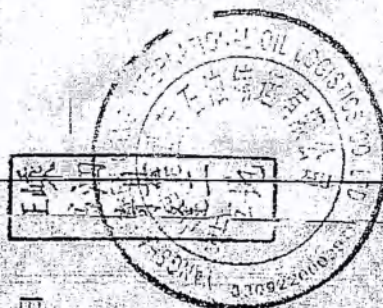
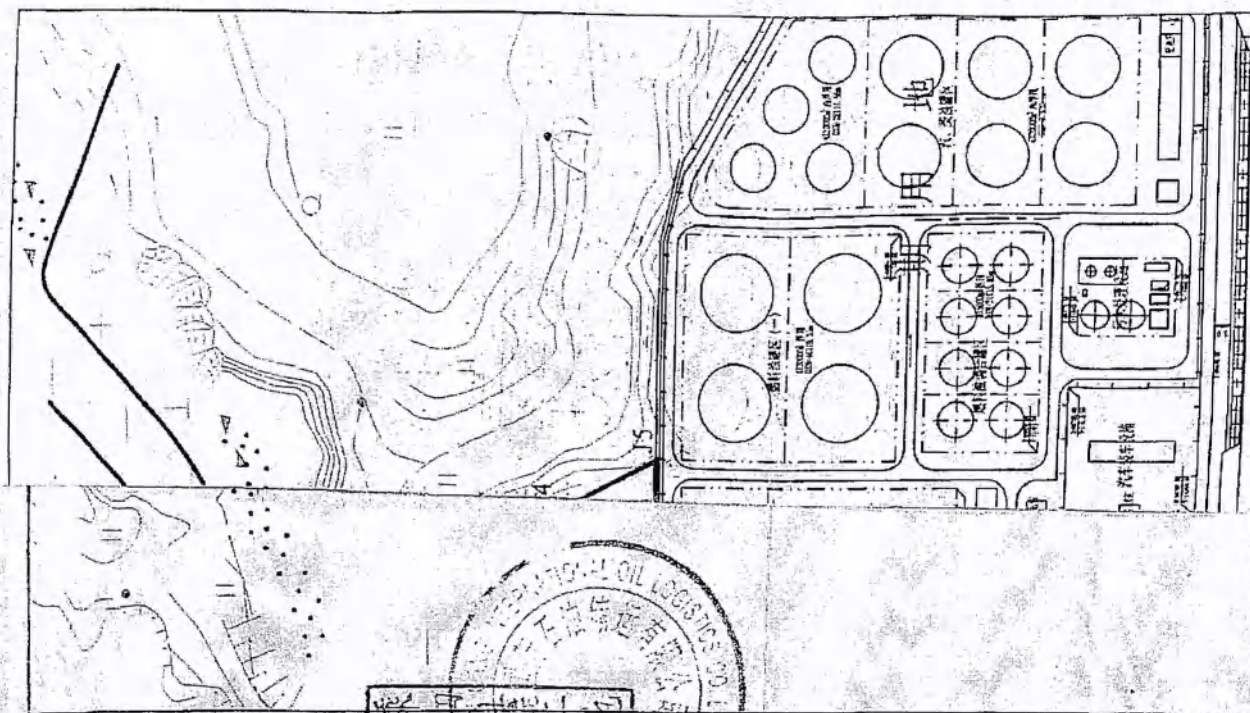
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



崂 国用 (2009) 第 899 号

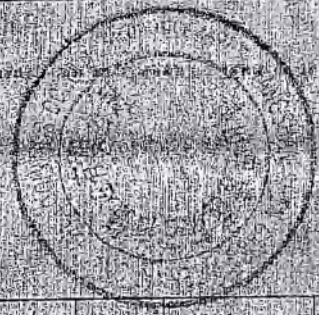
土地使用权人	泽山中港国际石油储运有限公司				
座 落	崂山县洋山镇沈家湾				
地 号	102-000-0008	图 号	/		
地类 (用途)	仓储用地	取得价格	41041960.00		
使用权类型	出让	终止日期	2059年11月8日		
使用权面积	141524.00 M ²	其 中		独用面积	141524.00 M ²
				分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



房产证 字第 4400321 号

房屋所有权人	洋山申港国际石油储运有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	嵊泗县洋山镇东港路8号2幢			
登记时间	2014年07月17日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	2805.54		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至	

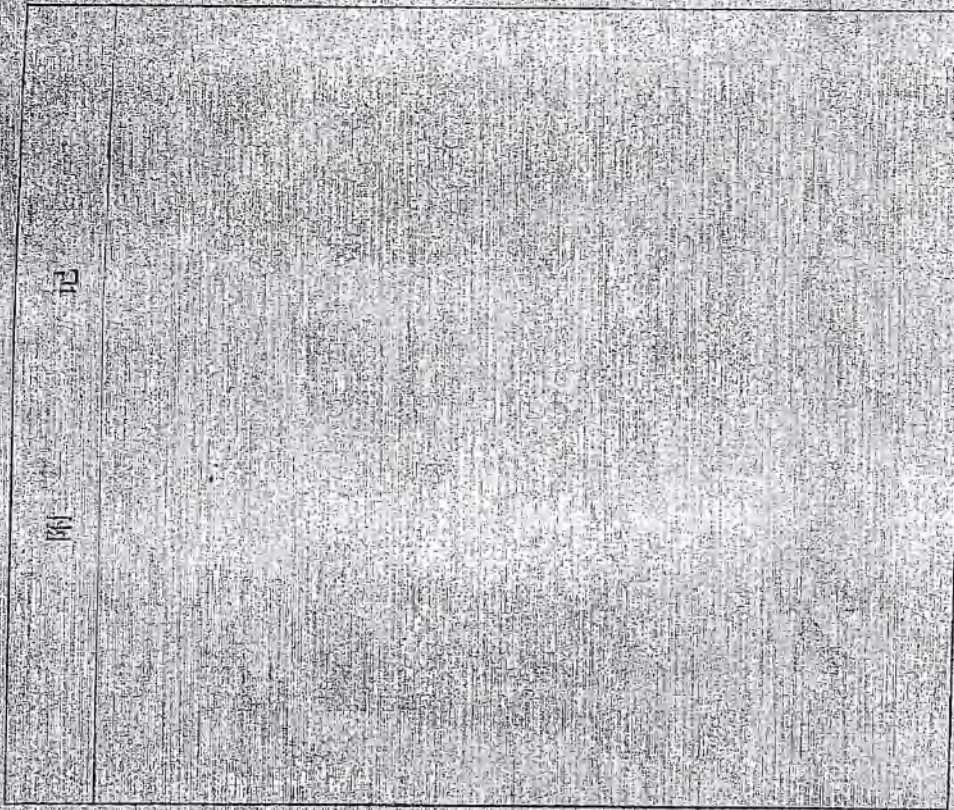
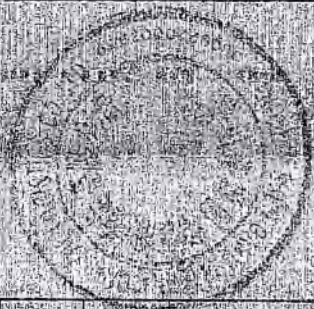


附 记

填发单位 (盖章)

嵊 房权证洋 字第 4400319 号

房屋所有权人	洋山申港国际石油储运有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	嵊泗县洋山镇东港路8号3幢			
登记时间	2014年07月17日			
房屋性质	非住宅			
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	4543.50		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	



填发单位 (盖章)

房屋产权证 字第 4400320 号

房屋所有权人	洋山中港国际石油储运有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	麻江县洋山镇东港路8号1幢		
登记时间	2014年07月17日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	5967.78	
			其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止



填发单位 (盖章)

附 记

中华人民共和国机动车行驶证

号牌号码 沪FV2278 车辆类型 小型轿车

所有人 洋山申港国际石油储运有限公司上海分公司

住址 上海市浦东新区惠南镇车站北路18号208室

使用性质 非营运 品牌型号 别克牌SGM7205FA2

上海市公安局交通警察总队

注册日期 2016-12-16 发证日期 2016-12-16

中华人民共和国机动车行驶证

号牌号码 沪KR8866 车辆类型 小型轿车

所有人 洋山申港国际石油储运有限公司上海分公司

住址 上海市浦东新区惠南镇车站北路18号208室

使用性质 非营运 品牌型号 别克牌SGM7205FA2

上海市公安局交通警察总队

注册日期 2016-12-16 发证日期 2016-12-16

号牌号码 沪FV2278 核定载人数 5人 总质量 2085kg

整备质量 1600kg 核定载质量

外廓尺寸 5026×1868×1462mm 轴间距离

备注

检验记录汽油

43153040759132

号牌号码 沪KR8866 核定载人数 5人 总质量 2060kg

整备质量 1615kg 核定载质量

外廓尺寸 5018×1866×1459mm 轴间距离

备注

检验记录汽油

43153040759132

公单数: 89578

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 沪DL9703 车辆类型 大型普通客车

所有人 洋山申港国际石油储运有限公司上海分公司

住址 上海市浦东新区惠南镇车站北路18号208室

使用性质 非营运 品牌型号 晶马牌JMV6705CF

上海市公安局交通警察总队

车辆识别代号 VIN LW0KD0948GK163038

发动机号码 66085480

注册日期 2016-07-07 发证日期 2016-07-07

沪DL9703 检验有效期至2018年07月沪A(99)

沪DL9703 检验有效期至2019年07月沪A(99)

沪DL9703 检验有效期至2020年07月沪A(99)

沪DL9703 检验有效期至2021年07月沪A(99)

公单数: 62207

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 浙LB6885 车辆类型 轻型普通货车

所有人 洋山申港国际石油储运有限公司

住址 浙江省舟山市嵊泗县菜园镇沙湾路278号(中国银行嵊泗支行内)

使用性质 非营运 品牌型号 长城牌CC1031PA4J

浙江省舟山市公安局交通警察支队

车辆识别代号 VIN LGMCBD195GB084426

发动机号码 166334303

注册日期 2016-05-09 发证日期 2016-05-09

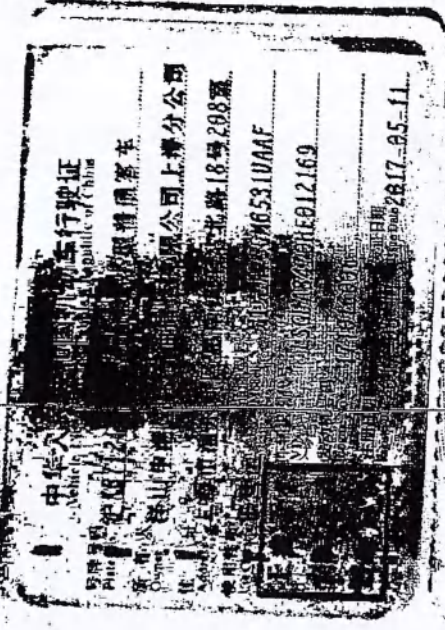
浙LB6885 检验有效期至2018年05月沪A(99)

浙LB6885 检验有效期至2019年05月浙L(39)

浙LB6885 检验有效期至2020年05月浙L(39)

浙LB6885 检验有效期至2021年05月沪A(99)

公单数: 57091



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 沪JR7163 车辆类型 小型普通客车
所有人 洋山申港国际石油储运有限公司上海分公司
住址 上海市浦东新区惠南镇车站北路18号208室
使用性质 非营运 品牌型号 大通牌SH6521C1GB-A
上海市公 车辆识别代号 LSKG4AC13KA102039
安局交通 发动机号码 BCSKA066133
警察总队 注册日期 2020-01-07 发证日期 2020-01-07

号牌号码 沪JR7163 档案编号
核定载人数 7人 总质量 2850kg
整备质量 2195kg 核定载质量
外廓尺寸 5160×1930×1920mm
备 注
检验有效期至2022年01月沪A(93)
汽油

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 沪BAH987 车辆类型 小型轿车
所有人 洋山申港国际石油储运有限公司上海分公司
住址 上海市浦东新区惠南镇车站北路18号208室
使用性质 非营运 品牌型号 别克牌SGH7200EAA2
上海市公 车辆识别代号 LSGGF53F8FH203226
安局交通 发动机号码 151690375
警察总队 注册日期 2015-10-30 发证日期 2015-10-30

号牌号码 沪BAH987 档案编号
核定载人数 5人 总质量 2190kg
整备质量 1770kg 核定载质量
外廓尺寸 5005×1858×1500mm 准牵引总质量
备 注
检验有效期至2017年10月沪A(1)
汽油

公里数: 253200

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 沪ADK8572 车辆类型: 小型轿车

所有人: 洋山申港国际石油储运有限公司上海分公司
住所: 中国(上海)自由贸易试验区临港新片区新阳路100号

使用性质: 非营运 品牌型号: 荣威牌CSA7502FBEV8

上海市公安局交通警察总队 车辆管理所

注册日期: 2021-07-21 发证日期: 2021-07-21

号牌号码: 沪ADK8572 档案编号: 520000493721

核定人数: 5人 总质量: 2002kg

整备质量: 1560kg 核定载质量: —

外廓尺寸: 4600×1818×1543mm 轴距: 2715mm

检验记录: 新能源/电

3120012988782

公里数: 26294

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 沪AAZ0032 车辆类型: 小型轿车

所有人: 洋山申港国际石油储运有限公司上海分公司
住所: 中国(上海)自由贸易试验区临港新片区新阳路100号

使用性质: 非营运 品牌型号: 荣威牌CSA7502FBEV8

上海市公安局交通警察总队 车辆管理所

注册日期: 2022-08-24 发证日期: 2022-08-24

号牌号码: 沪AAZ0032 档案编号: 520000493721

核定人数: 5人 总质量: 2002kg

整备质量: 1560kg 核定载质量: —

外廓尺寸: 4600×1818×1543mm 轴距: 2715mm

检验记录: 新能源/电

3120012988782

公里数: 3191

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 浙A20539 车辆类型: 普通货运车

所有人: 洋山申港国际石油储运有限公司
住所: 浙江省宁波市镇海区大碇街道(自贸区镇海片区)

品牌型号: 吉利牌SVU52R0GXEPM126

浙江省公安厅 宁波市公安局交通警察支队 车辆管理所

注册日期: 2021-04-30 发证日期: 2021-04-30

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 浙A27991 车辆类型: 普通货运车

所有人: 洋山申港国际石油储运有限公司
住所: 浙江省宁波市镇海区大碇街道(自贸区镇海片区)

品牌型号: 吉利牌SVU52R0GXEPM126

浙江省公安厅 宁波市公安局交通警察支队 车辆管理所

注册日期: 2021-04-30 发证日期: 2021-04-30

资产评估委托人承诺函

北京天圆开资产评估有限公司：

张家港保税科技(集团)股份有限公司拟收购洋山申港国际石油储运有限公司股权，委托北京天圆开资产评估有限公司对该经济行为所涉及的洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2023年8月31日。为确保资产评估机构独立、客观和公正地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 本公司所提供与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
4. 负责协调洋山申港国际石油储运有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 洋山申港国际石油储运有限公司提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
9. 严格按资产评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

资产评估委托人：张家港保税科技(集团)股份有限公司

法定代表人：



2023 年 10 月 24 日

资产评估被评估单位承诺函

北京天圆开资产评估有限公司：

委托人拟收购洋山申港国际石油储运有限公司股权，同意接受委托人委托北京天圆开资产评估有限公司对该经济行为所涉及的洋山申港国际石油储运有限公司的股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2023年8月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
5. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：洋山申港国际石油储运有限公司

法定代表人：



2023年10月20日



资产评估师承诺函

张家港保税科技（集团）股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对张家港保税科技（集团）股份有限公司拟股权收购涉及的洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益，以 2023 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的职业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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.评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

李 健
11160039

资产评估师：

张 磊
11160026

二〇二三年十月二十五日



统一社会信用代码

9111010866662511648

营业执照

(副本) (3-1)



扫描二维码
了解更多
记录、备案、许可、
监管信息、体验
更多应用服务。

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)
法定代表人 原丽娜
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。(市场主体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;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 200万元

成立日期 2007年08月22日

住所 北京市海淀区车公庄西路甲19号国际传播大厦5层27、29、31号房



登记机关

2023年10月09日

仅供天圆开评报字[2023]第000337号报告使用

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017-0098 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京科之源资产评估有限责任公司
- 2、北京天圆开资产评估有限公司
- 3、北京天坤联合资产评估有限责任公司
- 4、北京中逸资产评估有限公司
- 5、中经宏伟（北京）资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询

特此公告。



仅供天圆开评报字[2023]第000337号报告使用



首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2023-00002631	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2022.12.31)		
文号		主题词	

从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2022.12.31)

序号	机构全称	电话	地址
1	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	010-83549216	北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座7单元5楼
2	北京国融兴华资产评估有限责任公司	010-51667811	北京市西城区裕民路18号北环中心25层
3	北京国友大正资产评估有限公司	010-59223690	北京朝阳区建国路乙118号京汇大厦5层808室
4	北京华亚正信资产评估有限公司	010-85867570	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼丽泽SOHO南塔17层
5	北京金开房地产土地资产评估有限公司	010-62210100	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼1-24-1315
6	北京经纬仁达资产评估有限公司	010-68333690	北京市西城区车公庄大街九号院五栋大楼B1座501
7	北京天健兴业资产评估有限公司	010-68081474	北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层
8	北京天圆开资产评估有限公司	010-83914088	北京市海淀区西直门北大街52、54、56号9层南栋0101-901至903
9	北京亚超资产评估有限公司	010-51716863	北京市海淀区复兴路47号天行建大厦23层
10	北京亚太联合资产评估有限公司	010-88312675	北京市丰台区金泽西路8号院1号楼晋商联合大厦701A
11	北京中锋资产评估有限责任公司	010-66090385	北京市海淀区海淀南路21号中关村知识产权大厦B座8层
12	北京中和谊资产评估有限公司	010-67084076	北京市东城区崇文门外大街新成文化大厦A座1107
13	北京中科华资产评估有限公司	010-88356765	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层
14	北京中林资产评估有限公司	010-84195100	北京市东城区雍和大厦F座510
15	北京中企华资产评估有限责任公司	010-65881818	北京市朝阳区工体东路18号中复大厦三层



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

初次执业登记日期：2016-08-30

年检信息：通过 (2023-05-11)

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

11160039

打印日期：2023-05-15



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://cx.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

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2023-05-11）

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：



打印日期：2023-05-15

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://cx.cas.org.cn>

资产评估委托合同



委托人（甲方）：张家港保税科技（集团）股份有限公司

资产评估机构（乙方）：北京天圆开资产评估有限公司

项目名称：洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益价值项目

签订地点：张家港 北京

张家港保税科技（集团）股份有限公司

北京天圆开资产评估有限公司

资产评估委托合同

委托人（甲方）：张家港保税科技（集团）股份有限公司

住 所：张家港保税区石化交易大厦 27-28 层

联 系 人：徐惠

联系方式：0512-58382328

资产评估机构（乙方）：北京天圆开资产评估有限公司

住 所：北京市海淀区西直门北大街 52、54、56 号 9 层南栋 0101-901 至 903

联 系 人：李超

联系方式：010-83914088

甲方为拟股权收购的需要，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，订立本合同。

一、评估目的

甲方拟收购洋山申港国际石油储运有限公司股权，为此需对经济行为涉及的洋山申港国际石油储运有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是洋山申港国际石油储运有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是洋山申港国际石油储运有限公司经审计后的全部资产及负债。

三、评估基准日

本次评估基准日确定为2023 年 8 月 31 日。

四、价值类型

本次评估确定的价值类型为市场价值。

五、资产评估报告使用范围

委托人：张家港保税科技（集团）股份有限公司

资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个
人不能成为资产评估报告的使用人。

六、资产评估报告提交期限和方式

甲方及相关当事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；乙方收到甲方及相关当事方提供的全部所需的评估资料后，20日内完成委托的评估工作，并向委托人以邮寄方式提供正式《资产评估报告》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、资产评估服务费总额、支付时间及支付方式

(一) 根据国家规定及此次评估资产状况，经协商收取资产评估服务费总额：

公司名称：张家港保税科技（集团）股份有限公司

统一社会信用代码(纳税人识别号)：913200007194121453

公司地址：张家港保税区石化交易大厦 27-28 层

开户银行：中国建设银行张家港港城支行营业部账号：32201986255059666999

电话：0512-58328007

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]

开户行行号：[301100000162]

(三) 如果由于无法预见的原因，致使乙方从事本合同所涉及的评估事项较本合同签订时预计的评估事项变化时和甲、乙双方应通过协商，相应调整本合同约定的评估服务费。

务费。

（四）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资产评估委托合同。

（五）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，乙方可以中止履行资产评估委托合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除资产评估委托合同。甲方不得要求退还已支付的评估费用，并根据已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

（六）甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

（七）甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。甲方不得要求退还已支付的评估费用，甲方需按照乙方已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

八、甲方和乙方的权利和义务

甲方的责任与义务

（一）甲方责任

1. 资产评估报告的使用权归甲方所有。甲方有权根据经济业务需要使用、分发乙方出具的资产评估报告及有关文件给本合同约定的资产评估报告其他使用人。

2. 甲方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。

3. 甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4. 未征得乙方书面同意，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。

5. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认。

6. 乙方资产评估专业人员承办该项评估业务，以确保工作顺利，甲方对乙方资产

评估专业人员中涉及的与甲方有利害关系人员有权回避。

（二）甲方义务

1. 甲方及相关当事方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. 甲方及相关当事方确保乙方不受限制地接触与评估有关的记录、文件和所需的其他信息。

3. 甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

4. 甲方应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。

5. 按本合同的约定及时足额支付评估费用。

乙方的责任和义务

（一）乙方的责任

1. 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，是乙方及其资产评估专业人员的责任。

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. 在甲方提供资料基础上形成乙方的评估责任，不能减轻甲方及管理层的责任。

4. 乙方按约定的时间提交《资产评估报告》。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

5. 未经甲方书面许可，乙方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。

（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

(一) 甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担违约责任。

(二) 本资产评估委托合同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。本合同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合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第3种解决方式：

1. 向有管辖权的人民法院提起诉讼；
2. 提交仲裁委员会仲裁；
3. 双方协商解决。

(三) 乙方及乙方资产评估专业人员对甲方和其他报告使用者不当使用资产评估报告所造成的后果不承担责任。

(四) 经甲、乙双方约定，未经甲方书面许可，乙方及乙方资产评估专业人员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，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、法规规定以及甲、乙双方另有约定的除外。

(五) 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(六) 资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十、资产评估委托合同的有效期限

本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效，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

本合同一式四份，甲方两份、乙方两份，具有同等法律效力。

十二、签章及签约时间

(此页为张家港保税科技(集团)股份有限公司拟收购洋山申港国际石油储运有限公司股权项目资产评估委托合同签字盖章页)

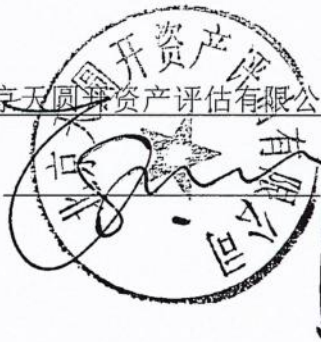
委托人(甲方): 张家港保税科技(集团)股份有限公司

法定代表人(或授权代表):



资产评估机构(乙方): 北京天圆开资产评估有限公司

法定代表人(或授权代表):



签订时间: 2022年9月1日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

张家港保税科技（集团）股份有限公司：

洋山申港国际石油储运有限公司评估基准日总资产账面价值为 90,642.72 万元，总负债账面价值为 10,711.40 万元，净资产账面价值为 79,931.32 万元。

本次采用资产基础法、收益法对评估对象进行了评估，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。即：收益法评估后的洋山申港国际石油储运有限公司的股东全部权益价值为 152,800.00 万元，评估增值 72,868.68 万元，增值率 91.16 %。增值原因主要为：

一方面为企业固定资产购建时间主要集中于 2009 年至 2010 年距评估基准日时间较早，建安工程人工材料机械费用升高；且企业资产会计折旧年限短于评估经济使用年限造成固定资产增值。无形资产土地使用权 2006 年至 2010 年取得，土地作为稀缺资源市场价格上涨。另一方面原因为企业的主要价值除了固定资产等有形资产之外，还包含企业的管理经验、客户资源、人力资源、技术业务能力、品牌优势等重要的无形资源的贡献，收益法从获利能力角度将上述因素的影响较为充分而全面地考虑在其经营性现金流中；而基于资产购建角度的资产基础法对相同资产规模下不同外部因素对企业价值影响的敏感性和匹配性相对较弱。因此，收益法能够更加全面合理地对企业整体价值进行量化。

二〇二三年十月二十五日