证券代码：600794　　证券简称：保税科技　　编号：临 2011-002

张家港保税科技股份有限公司董事会
2011 年第一次会议（传真表决）决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

张家港保税科技股份有限公司董事会于2011年1月23日发出了召开董事会2011年第一次会议的通知并提交了会议的相关材料，会议通知列明了会议的召开时间、地点、内容和方式。

张家港保税科技股份有限公司董事会 2011 年第一次会议于 2011 年 1 月 28 日上午 12 时在张家港保税区保税科技大厦六楼公司总部以传真表决的方式召开，会议应参加表决董事 9 位，在规定的时间内，实际参加本次会议表决的共有 9 位董事：徐品云、蓝建秋、高福兴、颜中东、全新娜、邓永清、彭良波（独立董事）、安新华（独立董事）、杨抚生（独立董事）。

本次会议由董事长徐品云召集和主持。参加表决的董事对提交会议的事项进行了认真的审议，以 9 票同意，0 票弃权，0 票不同意，审议通过了：《关于出售保税科技昆明剩余房产的报告》。

独立董事出具了意见：（1）独立董事彭良波：同意；独立董事杨抚生：为盘活公司存量资产，同意出售昆明剩余房产；独立董事安新华：同意出售。

2008 年 7 月，公司董事会 2008 年第四次会议作出决议，通过了：《关于出售保税科技昆明总部房产的报告》。同意处置位于昆明春城路62号证券大厦四楼一层3261平方米房产，及十五楼 1506A、1505B、1504C 三套(住宅)总面积为 645.86 平方米的所有公司房产。相关公告临 2008－017、临 2008－019 刊载于 2008 年 7 月 16 日上海证券报和上海证券交易所网站。

2009 年 5 月，经公司董事会 2009 年第五次会议同意：以 5800 元/平方米的价格，向自然人向海涛、金玉芹出售了昆明市春城路 62 号证券大厦 15 楼三套建筑面积为 645.86 平方米的公司房产。相关公告临 2009－010 刊载于 2009 年 5 月 20 日上海证

券报和上海证券交易所网站。

近日，公司聘请了北京天圆开资产评估有限公司对该昆明证券大厦四楼 3261 平方米房产进行了评估。该所出具了“天圆开评报字【2011】第 101006 号评估报告”评估结果为：“张家港保税科技股份有限公司位于昆明市春城路与吴井路交叉路口的证券大厦四层的房地产（总建筑面积 3261.00 平方米）及地下停车位（一个）于评估基准日（2010 年 12 月 31 日）的评估结论为：账面价值 10,275,423.92 元，评估价值 22,652,200.00 元，增值率 120.45%”。

公司董事会授权公司经营层以不低于评估价值出售公司位于昆明市春城路与吴井路交叉路口的证券大厦四层的房地产（总建筑面积 3261.00 平方米）及地下停车位（一个）。

特此公告。

张家港保税科技股份有限公司董事会

二零一一年一月二十九日

目 录

声 明.....1
一、委托方、产权持有者简介及其他报告使用者.....4
二、评估目的.....5
三、评估对象和评估范围.....5
四、价值类型及其定义.....7
五、评估基准日.....7
六、评估依据.....7
七、评估方法.....8
八、评估程序实施过程和情况.....9
九、评估假设.....10
十、评估结论.....10
十一、特别事项说明.....11
十二、评估报告使用限制说明.....11
十三、评估报告日.....11
附 件.....13

声　明

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

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

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

张家港保税科技股份有限公司
拟资产转让项目评估报告摘要

天圆开评报字[2011]第 101006 号

一、委托方及产权持有者：张家港保税科技股份有限公司

其他报告使用者：法律、法规规定的其他报告使用者

二、经济行为及评估目的：为满足张家港保税科技股份有限公司拟资产转让的需要，而对该经济行为所涉及的张家港保税科技股份有限公司位于云南省昆明市春城路与吴井路交叉口证券大厦 4 层的房地产（总建筑面积 3,261.00 ㎡）及地下车位 1 个（位于地下一层）进行评估，为资产转让提供价值参考依据。

三、评估对象及范围：评估对象为张家港保税科技股份有限公司的房地产所有权；评估范围为张家港保税科技股份有限公司位于云南省昆明市春城路与吴井路交叉口证券大厦 4 层的房地产（总建筑面积 3,261.00 ㎡）及地下车位 1 个（位于地下一层）。

四、评估基准日：2010 年 12 月 31 日。

五、价值类型：本次评估采用的价值类型为市场价值。

六、评估方法：本次采用市场法对评估对象进行估算。

七、评估程序实施过程：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出评估结论。

八、评估结论：经评估，列入评估范围的张家港保税科技股份有限公司位于云南省昆明市春城路与吴井路交叉路口证券大厦 4 层的房地产（总建筑面积 3,261.00 ㎡）及地下车位 1 个（位于地下一层）于评估基准日的评估结论为：**账面价值 10,275,423.92 元，评估价值 22,652,200.00 元，增值率 120.45%。**

详见“固定资产-房屋建筑物清查评估明细表”。

九、特别事项说明：

根据委托方提供的云南新概念保税科技股份有限公司（张家港保税科技股份有限公司前身）与云南嘉信实业有限公司签订的《房屋租赁合同书》及《房屋租赁合同附加协议》，本次评估的证券大厦 4 层房地产现出租给云南嘉信实业有限公司办公使用，租期自 2006 年 9 月 30 日至 2011 年 9 月 15 日止；本次评估的证券大厦地下车位 1 个（位于地下一层）于 2009 年 10 月 29 日出租给云南远信科技有限公司停泊小型汽车使用，租期自 2009 年 12 月 16 日至 2011 年 12 月 15 日止。本次评估未考虑已有租约限制对评估结论的影响。

请报告使用者充分关注上述特别事项可能对评估结论产生的影响。

十、本评估报告的使用有效期：按现行规定自评估基准日二〇一〇年十二月三十一日至二〇一一年十二月三十日，逾期需重新进行评估。评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

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

张家港保税科技股份有限公司
拟资产转让项目评估报告

天圆开评报字[2011]第 101006 号

张家港保税科技股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序执行评估业务，对张家港保税科技股份有限公司拟资产转让所涉及的张家港保税科技股份有限公司位于云南省昆明市春城路与吴井路交叉口证券大厦 4 层的房地产（总建筑面积 3,261.00 ㎡）及地下车位 1 个（位于地下一层），在二〇一〇年十二月三十一日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者简介及其他报告使用者

（一）委托方与产权持有者

委托方与产权持有者为同一家

名称：张家港保税科技股份有限公司

住所：张家港保税区北京路保税科技大厦

法定代表人姓名：徐品云

注册资本：17826.3322 万元人民币

实收资本：17826.3322 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

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

（二）其他报告使用者

法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

为满足张家港保税科技股份有限公司拟资产转让的需要，而对该经济行为所涉及的张家港保税科技股份有限公司位于云南省昆明市春城路与吴井路交叉口证券大厦 4 层的房地产（总建筑面积 3,261.00 ㎡）及地下车位 1 个（位于地下一层）进行评估，为资产转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为张家港保税科技股份有限公司的房地产所有权；评估范围为张家港保税科技股份有限公司位于云南省昆明市春城路与吴井路交叉口证券大厦 4 层的房地产（总建筑面积 3,261.00 ㎡，应分摊土地使用权面积为 179.32 ㎡）及地下车位 1 个（位于地下一层）。以上资产账面原值 21,614,571.00 元，账面净值 10,275,423.92 元。

（一）权利状况

本次评估的证券大厦四层的房地产为张家港保税科技股份有限公司前身云南大理造纸股份有限公司（云南大理造纸股份有限公司于 2000 年 7 月 17 日，经云南省工商行政管理局核定批准，公司名称变更为“云南新概念保税科技股份有限公司”，2009 年 7 月 9 日经江苏省工商行政管理局核准，公司更名为“张家港保税科技股份有限公司”）于 1999 年 12 月 28 日购买所得，并于 2001 年 7 月 19 日办理了《房屋所有权证》。后因产权人名称变更，于 2009 年 8 月 10 日进行了房屋产权变更登记，权证编号为“昆房权证（昆明市）字第 200958420 号”，房屋所有权人为张家港保税科技股份有限公司，产权登记面积 3,261.00 ㎡，用途为非住宅。根据委托方提供的“昆官个国用（2009）第 010199 号”《国有土地使用证》，本评估对象应分摊的土地使用权为国有出让土地，土地使用权人为张家港保税科技股份有限公司，地号为“048-0100-0501F001010401”，用途为商业，终止日期至 2047 年 2 月 4 日，使用权面积为 179.32 ㎡。

车位系张家港保税科技股份有限公司前身云南大理造纸股份有限公司于 1999 年 12 月 28 日购买所得，位于地下一层，共一个车位，用途为泊车。

根据委托方提供的云南新概念保税科技股份有限公司（张家港保税科技股份有限公司前身）与云南嘉信实业有限公司于 2006 年 8 月 8 日签订的《房屋租赁合同书》，证券大厦四层房地产现出租给云南嘉信实业有限公司办公使用，租期

自 2006 年 9 月 30 日至 2011 年 9 月 15 日止。本次评估的证券大厦地下车位 1 个（位于地下一层）于 2009 年 10 月 29 日出租给云南远信科技有限公司停泊小型汽车使用，租期自 2009 年 12 月 16 日至 2011 年 12 月 15 日止。

截至评估基准日 2010 年 12 月 31 日，本评估对象未见有抵押、担保权设定，亦无诉讼事宜。

（二）区域状况

昆明位于云南省中部，东经 102°10′至 103°40′，北纬 24°23′至 26°33′。南北长 237.5 公里，东西宽 152 公里，总面积约 21011 平方公里。是云南省的省会，西南地区的中心城市之一，我国重要的旅游商贸城市，我国面向东南亚、南亚开放的桥头堡。距中越边境 400 多公里，距中老、中缅边境 800 多公里。昆明距仰光的航空距离 1316 公里，距曼谷 1330 公里，距吉隆坡 2500 公里，距新加坡 2880 公里。官渡区既是主城的重要组成部分，更是联结昆明主城区和呈贡新城区的枢纽。区内交通发达，基础设施完善，新老昆明国际机场、昆明火车站都仍然坐落在区内，是昆明市乃至云南省重要的客运、货运窗口，贵昆、成昆、南昆、昆河铁路以及昆曲、石安、昆玉、320 国道等主要公路干线越境而过。已经建成的官南路、广福路、金马路等城市主干道和已经启动的东三环、昆洛路改扩建、东连接线等重点项目，形成了以城市快捷干道为骨架、以规划片区道路为支脉、四通八达的交通网络。

本评估对象位于昆明市官渡区春城路与吴井路交叉口，地处昆明市一环路内城市中心繁华地段，接驳和平、白塔两大商圈，周边环绕着各种商场、超市和购物中心，距市商业中心 2.0 公里。距火车站 1.5 公里，距机场 3.5 公里，附近有 25、26、50、51、52、53、57 路等公交线路，交通方便。

（三）实体状况

本评估对象所在证券大厦建成于 1999 年，房屋总层数 31 层（地上 29 层，地下 2 层），框架结构，外墙刷高级防水涂料，铝合金外窗。电梯、水卫、电照、烟感消防设施配套。

本次评估的证券大厦 4 层房地产位于证券大厦 4 层，总建筑面积 3,261.00 平方米，应摊国有土地使用权面积为 179.32 平方米。室内中等装修，现为出租给云南嘉信实业有限公司办公使用，维护现状较好。本次评估的地下车位位于证

券大厦地下一层，共 1 个，建筑面积 13.00 平方米，用途为泊车，现正常使用。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估采用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

本项目资产评估基准日是二〇一〇年十二月三十一日。

（一）考虑到尽可能与本次评估目的实现日接近、与财务报告期间的一致性以及完成评估工作的现实可能，确定评估基准日。

（二）本次资产评估过程中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

在本次评估工作中所遵循的依据有行为依据、法规依据、产权依据和取价依据，主要内容如下：

(一)行为依据

资产评估业务约定书。

（二）法规依据

1、国务院国有资产监督管理委员会 2005 年发布的国务院国资委 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

2、《中华人民共和国物权法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、其他与评估相关的法律法规。

（三）准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、《资产评估准则—评估报告》；

4、《资产评估准则—评估程序》；

5、《资产评估准则—业务约定书》；

6、《资产评估准则—不动产》;

7、《资产评估价值类型指导意见》;

8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

9、国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号文转发《资产评估操作规范意见（试行）》;

10、国家标准（GB/T 50291-1999）《房地产估价规范》。

（四）产权依据

1、《房屋所有权证》复印件;

2、《国有土地使用证》复印件;

3、《商品房购销合同》复印件。

（五）取价依据

1、评估人员现场踏勘、分析、记录;

2、通过调查收集的市场价格信息、资料;

3、评估人员掌握的相关资料。

七、评估方法

不动产评估的基本方法主要有成本法、收益法、市场法以及用这些方法派生的其他方法等。根据本次评估目的、委估资产特点、市场状况及估价人员所掌握的相关资料，采用适宜的评估方法对其进行评估。

在评估过程中，考虑到评估对象为商业不动产，不宜采用成本法进行评估。评估对象未来每年的正常收益很难准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故此次评估不宜采用收益法。

评估对象所在区域类似房地产已有一定的交易量，可比实例较易选取，价格水平较易掌握，因此本次评估采用市场比较法确定评估对象价值。

市场比较法是将估价对象与在评估基准日的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成交价格做适当的修正，依此估算估价对象的客观合理或价值的方法。

具体是根据我公司掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象相关的实例，并分别进行实地勘察，做出交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的修正，最后得出评估单价，然后根据评估房地产的建筑面积，确

定评估房地产的评估价值。

市场比较法的基本公式为：

宗地价格＝比较案例宗地价格×情况修正系数×容积率修正系数×时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

在听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解评估目的、评估对象及评估范围等。 在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权持有者作好评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、现场调查

根据委托方提供的评估对象的有关情况，对事先搜集到的有关评估对象的座落、四至、面积、用途、产权等资料，到实地进行核实，实地感受评估对象的位置、周围环境、景观等的优劣，查勘评估对象的外观、结构、装修、设施设备等状况，并收集补充评估所需其他资料，了解评估对象所占区域房地产市场行情和市场特性，以及对评估对象及其周围环境进行拍照等。将实地查勘所获取的相关情况及数据认真记录下来，形成“实地查勘记录”。

对评估范围的租赁权的权属进行调查，以确认产权情况。

2、有关资料的收集和分析

(1)收集评估对象相关权益状况及有关法律文件；

(2)收集相关价格信息资料。

（四）评定估算

评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

（五）编制和提交评估报告

(1)对评估结果进行汇总、分析、调整修改；

(2)将评估结果提供给委托方并听取其意见；

(3)根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；

(4)撰写评估报告；

(5)按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；

(6)根据复核意见，修正评估报告；

(7)正式出具评估报告并提交委托方。

九、评估假设

（一） 本次评估以评估对象的完整产权为前提；

（二） 本评估结论以评估对象为办公用途并能保持目前的使用环境和条件持续使用为假设前提；

（三） 委托方提供的资料真实、全面、有效；

（四） 评估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。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前提。

如上述评估假设条件发生变化，本评估结论不成立。

十、评估结论

根据上述的取价依据和选择的评估方法以及评估过程，经评估，列入评估范围的张家港保税科技股份有限公司位于云南省昆明市春城路与吴井路交叉路口证券大厦 4 层的房地产（总建筑面积 3,261.00 ㎡）及地下车位 1 个（位于地下一层）于评估基准日的评估结论为：**账面价值 10,275,423.92 元，评估价值 22,652,200.00 元，增值率 120.45%。**

详见“固定资产-房屋建筑物清查评估明细表”。

本评估结论包括评估对象应分摊的国有出让土地使用权的价值。

十一、特别事项说明

（一）根据委托方提供的云南新概念保税科技股份有限公司（张家港保税科技股份有限公司前身）与云南嘉信实业有限公司签订的《房屋租赁合同书》及《房屋租赁合同附加协议》，本次评估的证券大厦 4 层房地产现出租给云南嘉信实业有限公司办公使用，租期自 2006 年 9 月 30 日至 2011 年 9 月 15 日止；本次评估的证券大厦地下车位 1 个（位于地下一层）于 2009 年 10 月 29 日出租给云南远信科技有限公司停泊小型汽车使用，租期自 2009 年 12 月 16 日至 2011 年 12 月 15 日止。本次评估未考虑已有租约限制对评估结论的影响；

（二）本次评估的证券大厦 4 层房地产室内装修为房屋承租方云南嘉信实业有限公司投资，本评估结论不包含房屋装修的价值；

（三）在不违背资产评估准则基本要求的情况下，本次评估考虑了国家标准（GB/T 50291-1999）《房地产估价规范》相关的程序和方法。

请报告使用者充分关注上述特别事项可能对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能用由评估报告载明的评估报告使用者使用；

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

（四）本次评估报告的使用有效期限，按现行规定自评估基准日二〇一〇年十二月三十一日至二〇一一年十二月三十日，逾期需重新进行评估。评估基准日至经济行为发生日尽管不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一一年一月二十日。

（以下空白）

（此页无正文，为签字盖章专用页）

资产评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

北京天圆开资产评估有限公司

二〇一一年一月二十日

附　件

1、产权证明文件（复印件）；

2、经济行为批准文件复印件；

3、资产评估委托方及产权持有者承诺函；

4、企业法人营业执照复印件；

5、企业名称变更证明文件复印件；

6、注册资产评估师承诺函复印件；

7、评估人员资格证书复印件；

8、评估机构资格证书复印件；

9、评估机构营业执照复印件；

10、固定资产-房屋建筑物清查评估明细表。