

证券代码：600794

证券简称：保税科技

张家港保税科技股份有限公司

ZHANGJIAGANG FREE TRADE SCIENCE AND TECHNOLOGY CO., LTD

（住所：江苏省张家港保税区北京路保税科技大厦）



非公开发行 A 股股票募集资金运用的 可行性报告（修订版）

二零一三年十一月

释 义

在本预案中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

保税科技、公司、本公司	指	张家港保税科技股份有限公司
本次发行、本次非公开发行、本次非公开发行股票	指	张家港保税科技股份有限公司 2013 年非公开发行股票
仪征国华	指	仪征国华石化仓储有限公司
中油泰富	指	中油泰富船舶燃料有限公司
长江国际	指	张家港保税区长江国际港务有限公司
外服公司	指	张家港保税区外商投资服务有限公司
华泰化工	指	张家港保税区华泰化工仓储有限公司
保税港务	指	张家港保税港区港务有限公司
凯腾化工	指	张家港保税区凯腾化工仓储有限公司
华泰沥青	指	张家港保税区华泰沥青仓储有限公司
化工品交易中心	指	江苏化工品交易中心有限公司
江苏飞翔	指	江苏飞翔化工股份有限公司
天圆开	指	北京天圆开资产评估有限公司
天圆全	指	北京天圆全会计师事务所有限公司
元	指	人民币元
乙二醇	指	乙二醇，全称：Ethylene Glycol，常态下为无色透明粘稠液体，是一种重要的石油化工基础有机原料，主要用于生产聚酯（约占总量的80%）以及防冻液、润滑剂、增塑剂、活性剂以及炸药等。乙二醇包括一乙二醇、二乙二醇、三乙二醇，通常而言的乙二醇为一乙二醇（MEG，Mono ethylene Glycol）。
二甘醇	指	英文全称为 Di-ethylene glycol，缩写为 DEG，用作防冻剂、气体脱水剂、增塑剂、溶剂等。还用于合成不饱和聚酯树脂。储存于阴凉、通风的库房内，防火、防潮。
甲苯	指	一种无色澄清液体。能与乙醇、乙醚、丙酮、氯仿、二硫化碳和冰乙酸混溶，极微溶于水。其衍生的一系列中间体，广泛用于染料；医药；农药；火炸药；助剂；香料等精细化学品的生产，也用于合成材料工业。

为适应市场需求，培植新的盈利增长点，巩固市场优势地位，促进企业可持续发展，增加公司罐容总量已势在必行。故公司拟在张家港保税港区内建造 31.58 万立方米的储罐、收购中油泰富 9 万立方米罐区资产，并在扬州化学工业园区收购仪征国华公司 100%股权及相应债权，以实现区内外延式发展和走出去的异地扩张发展战略。

一、本次募集资金的使用计划

公司本次非公开发行预计募集资金总额不超过 74,000 万元人民币，扣除发行费用后的募集资金净额不超过 71,400 万元。其中，对公司控股子公司长江国际增资 23,000 万元，对全资子公司华泰化工增资 34,400 万元，其余部分用于补充流动资金。本次非公开发行的募集资金净额拟用于实施如下募投项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	收购仪征国华 100%股权及相应债权	10,900.00	10,900.00
2	收购中油泰富 9 万立方米化工罐区资产	12,100.00	12,100.00
3	31.58 万立方米液体化工储罐建设项目	35,000.00	34,400.00
4	补充流动资金	14,000.00	14,000.00
合计		72,000.00	71,400.00

注：在上述募投项目范围内，公司董事会可根据项目的实际需求和实际募集资金净额，对上述项目募集资金的投入顺序和金额进行适当调整。

如扣除发行费用后的实际募集资金净额低于上述项目的资金需求量，不足部分由公司自筹资金解决；上述投资项目在本次发行募集资金到位前若需前期资金投入，则公司以自筹资金前期垫付，待本次募集资金到位后将以募集资金置换前期自筹资金的投入。募集资金到位并完成增资后，（1）在不考虑长江国际另一股东外服公司同比例增资的情况下，长江国际的注册资本将增加到 57,065.44 万元，公司持股比例将由 90.74%增加到 94.47%；若外服公司进行同比例增资，公司持股比例保持 90.74%，长江国际注册资本将增加到 59,412.52 万元。（2）华泰化工注册资本将由 1,666.60 万元增加到 36,066.60 万元，公司持有其 100% 的股权。

二、本次募集资金投资项目的基本情况及可行性分析

（一）收购仪征国华 100%股权及相应债权

1、项目的基本情况

本项目的实施主体为公司的控股子公司长江国际，本次非公开募集资金部分拟向长江国际增资 10,900 万元，增资款专项用于长江国际收购仪征国华 100%的股权及仪征国华原股东代为清偿的仪征国华的债务及相应利息，收购完成后，仪征国华将成为长江国际的全资子公司。

2013 年 9 月 29 日及 2013 年 11 月 14 日，长江国际与仪征国华原股东、相关各方分别签订了《关于受让仪征国华石化仓储有限公司股权的框架性协议》和《关于受让仪征国华石化仓储有限公司股权的协议》。根据北京天圆开资产评估有限公司出具的天圆开评报字[2013]第 1091 号《评估报告》，以 2013 年 8 月 31 日为评估基准日，使用资产基础法评估的仪征国华的全部权益价值为 4,687.65 万元，本次股权转让的最终定价为 4,687.65 万元，加上转让方代为清偿的仪征国华的债务及相应利息 6,212.35 万元，由转让方和收购方协议确定本次交易价格为 10,900 万元人民币。

2、项目的必要性及前景分析

仪征国华位于扬州化学工业园区，扬州化学工业园位于长江北岸，介于两桥（南京长江二桥、润扬长江大桥）、两市（南京、扬州）、两园（南京化学工业园和上海化学工业园）和两圈（上海经济圈、南京都市圈）之间，地处江苏省政府规划的宁扬沿江化工产业带的中部，连接苏南和苏北，沟通沿海和内地。水路距南京新生圩港区 35km，扬州港 30km。陆路距离上海 320km，南京 71km，扬州 29km，北有宁通高速公路，南有长江黄金水道，东有京沪高速公路，沿江高等级公路穿行而过，鲁宁路上输油管道、西气东输工程在此交割，是集公路、水路、铁路、油路、气路五大运输方式于一体的交通物流枢纽，地理位置非常优越。

仪征江岸腹地纵深、土地储备丰富，是全国最大的内河油港，兴办南京长江大桥下游物流配送中心的最佳区位。现建有液化码头 11 座，大小泊位 31 个，其

中万吨级以上泊位 6 个，最大可停靠 7.5 万吨级船舶，年吞吐量 3,000 万吨，拥有各类功能性储罐 30 座，年中转原油能力 2,600 万吨，液体化工产品中转能力 200 万吨。

2012 年，扬州化学工业园区实现工业产值 332.5 亿元，同比增长 27.8%；全年累计用电 107,000 万千瓦时，同比增长 16.27%。以石化物流为主的服务业实现主营收入 30.2 亿元，同比增长 31.3%；完成固定资产投资 6 亿元，同比增长 31.6%¹。2013 年 1-6 月，石化仓储增速较快，上半年完成收入 11.6 亿元，同比增长 11.1%；石化贸易完成收入 3.7 亿元，同比增长 66.5%。由此可见，园区内化工产业及物流服务业仍处于快速发展期。

根据《扬州化学工业园区“十二五”发展规划》，“十二五”期间拟建 42 个石化项目，规划建设 10 个石化项目，总计将投资 662.1 亿元，预计产出 1,659 亿元。根据不完全统计，这批项目将增加园区石化需求约 2,000 万吨，保守预计仓储需求约 200 万立方米，基本与需求相匹配，由于仓储的辐射半径在 150 公里，考虑到辐射区内的贸易需求，园区化工仓储行业的发展空间依然较大²。

由此可见，仪征国华的地理位置优越，所处的行业发展空间巨大，收购仪征国华 100%股权有利于公司拓展市场范围，保证后续的持续增长。

公司目前的核心业务为液体化工仓储，对仓储用地的依赖性较高，故土地储备是公司持续稳定发展的重要因素。目前公司所处的长江国际码头后方库区已无多余的闲置土地，公司需要通过收购兼并的方式实现外延式发展。

虽然公司在张家港保税港区内液体化工仓储方面取得了较大的竞争优势，但公司仍只是一家区域性的第三方物流服务商，未来发展空间会受到限制。根据国务院《物流业调整和振兴规划》鼓励物流企业通过兼并重组做大做强的指导意见，公司将充分发挥并推广公司在液体化工仓储领先的管理优势、技术优势和服务理念，利用资本市场和自身资金实力对行业内企业进行并购、重组、整合，拓宽公司的经营区域，提升公司在全国化工仓储行业的影响力和综合实力，符合公司“外延式”发展的战略需要。

¹ 来源：扬州化学工业园区统计报告

² 来源：华泰证券研究报告

通过本次收购，不但有利于形成规模效应，而且可以有效的利用并整合现有客户资源，在人才、服务等多方面形成资源互补，提高资源的使用效率，发挥收购兼并的协同效应，从而提升上市公司盈利能力和可持续发展能力。

3、仪征国华基本情况

(1) 概况

公司名称：仪征国华石化仓储有限公司

公司住所：扬州化学工业园区中化路3号（仪征市区西）

法定代表人：邱建峰

注册资本：5,000 万元

实收资本：5,000 万元

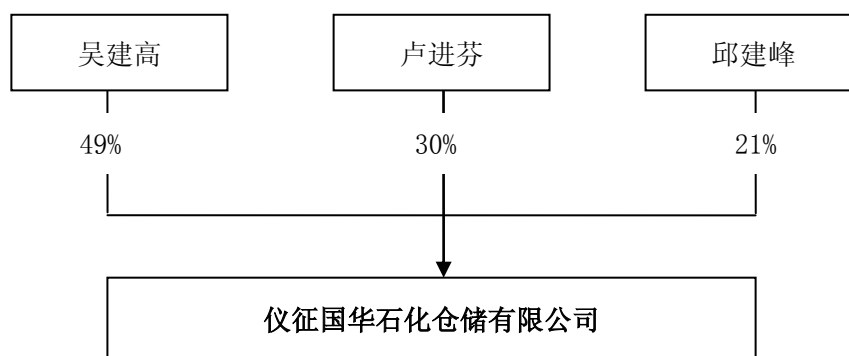
公司类型：有限公司（自然人控股）

经营范围：许可经营项目：化工品仓储

一般经营项目：无

企业代码：77644176-X

(2) 股权结构



(3) 主营业务发展状况

仪征国华为港口散装液体化工品仓储企业，位于扬州化学工业园区内，其液体化学品罐区占地 127 亩，总罐容 13.6 万立方米，包括拱顶罐、内浮顶罐、涂

层罐等 31 个，具备加热、搅拌、保温、氮封等功能，码头至全罐区采用单罐单线和收发球扫线工艺，适于储存苯类、酮类、醇类、酚类、酯类、胺类、酸类、碱类等多种液体化学品，已通过国际 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 体系认证。

(4) 仪征国华公司章程可能对本次交易产生影响的主要内容

仪征国华公司章程不存在可能对本次交易产生影响的内容。

(5) 仪征国华高管人员的调整计划

为保持仪征国华经营的连续性和稳定性，公司暂无对仪征国华原高级管理人员的调整计划。

4、仪征国华主要资产的权属情况、主要负债和对外担保情况

截至本预案出具日，仪征国华股权清晰，不存在质押、冻结等限制股权转让的情形。

(1) 主要资产权属情况

①仪征国华拥有 31 座储罐，总罐容 13.6 万立方米。

②仪征国华拥有位于仪征市青山镇滨江村建筑面积为 647.25 平方米的房产（房权证青字第青山 2012003481 号），仪征国华另拥有部分未办理产权登记手续房产，主要为传达室、配电房、泵房、厕所等，建筑面积合计为 1,034.95 平方米。仪征国华原股东承诺未办理《房屋所有权证》的房产亦归仪征国华石化仓储有限公司所有，如因此产生产权纠纷，一切法律责任由仪征国华原股东承担。

③仪征国华拥有的土地使用权情况如下：

序号	权利人	位置	面积/㎡	土地证号	取得方式	终止日期
1	仪征国华	仪征市青山镇滨江村	43,480	仪国用（2013）第 02804 号	出让	2056-09-21
2	仪征国华	仪征市青山镇滨江村	34,729	仪国用（2011）第 01307 号	出让	2056-12-31
3	仪征国华	仪征市青山镇滨江村	6,678	仪国用（2011）第 01308 号	出让	2056-11-13

截至本预案出具之日，上述资产不存在抵押、质押或其他第三方权利限制的

情形。

(2) 主要负债情况

截至 2013 年 8 月 31 日，仪征国华的主要负债为短期借款、应付账款、应付利息、其他应付款。具体明细如下：

单位：万元

项目	2013年8月31日
短期借款	5,400.00
应付账款	143.54
应付利息	429.23
其他应付款	267.60
流动负债	6,326.51
非流动负债	-
总负债	6,326.51

(3) 对外担保情况

截至本预案出具日，仪征国华不存在对外担保情况。

5、仪征国华最近一年及一期的财务信息摘要

根据北京天圆全会计师事务所有限公司出具的天圆全审字[2013]00030862号的《审计报告》，仪征国华最近一年及一期经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2013年8月31日	2012年12月31日
资产总额	8,836.93	9,462.50
负债总额	6,326.51	6,837.81
所有者权益合计	2,510.42	2,624.68
项目	2013年1-8月	2012年
营业收入	1,269.64	2,405.37
营业利润	-74.65	1,092.54
利润总额	-114.26	1,076.51
净利润	-114.26	1,076.51

6、仪征国华资产评估及增值情况说明

北京天圆开资产评估有限公司对仪征国华以2013年8月31日为评估基准日，采用资产基础法和收益法对仪征国华全部股东权益进行评估，出具了天圆开

评报字[2013]第 1091 号《评估报告》。截至 2013 年 8 月 31 日，仪征国华股东权益价值在资产基础法下评估值为 4,687.65 万元，在收益法下评估值为 4,499.93 万元。经综合分析后采用资产基础法结论，确定在评估基准日仪征国华净资产评估值为 4,687.65 万元。

上述评估的评估结果汇总表如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	资产基础法			收益法		
		评估价值	增值额	增值率%	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	94.17	94.17	-	-			
非流动资产	8,742.76	10,919.99	2,177.23	24.90			
其中：固定资产	7,679.89	8,840.18	1,160.29	15.11			
无形资产	1,062.87	2,079.80	1,016.94	95.68			
资产总计	8,836.93	11,014.16	2,177.23	24.64			
流动负债	6,326.51	6,326.51	-	-			
非流动负债	-	-	-	-			
负债总计	6,326.51	6,326.51	-	-			
净资产	2,510.42	4,687.65	2,177.23	86.73	4,499.93	1,989.51	79.25

(1) 评估方法的选取及相关考虑

评估机构最终选择资产基础法的评估结果作为结论，即仪征国华在评估基准日的股东全部权益价值评估值为 4,687.65 万元。

评估机构最终选择资产基础法的理由：仪征国华为液体化工产品仓储企业，其未来的发展受国民经济及化工行业的发展影响较大，且其未来获得收益的能力还受到所处化工园区的产业聚集度提高、市场竞争能力的提高、营销手段的改善及服务能力的提高等较多不确定的因素的影响；其次，仪征国华评估基准日资产负债率高达 71.59%，根据类比公司 2013 年中期报告披露的资产负债率经计算平均水平为 42.66%，仪征国华的资产负债率水平明显偏高，权益资本与债务资本

结构不合理，付息债务金额较高，导致股东全部权益价值降低；相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业股东全部权益的市场价值。

（2）增值原因

仪征国华的股东全部权益价值的评估值为 4,687.65 万元，评估值较账面净资产增值 2,177.23 万元，增值率 86.73%。评估增值主要表现为固定资产及无形资产的增值，主要原因如下：

①固定资产增值主要为建（构）筑物增值，原因是：仪征国华大多数房屋建筑物的建成时间较早，当时建筑成本较低，而评估建造成本是按照合理的工程程序、正常的施工工期下的市场价值；另外，经评估的房屋经济使用年限长于会计折旧年限，导致评估净值增值。

②无形资产增值主要为土地使用权增值，原因是：土地使用权取得时成本较低，而土地市场供求关系逐年增长，使得土地市场价格增幅较大，故而导致无形资产增值。

7、交易价格及定价依据

根据长江国际与仪征国华的相关各方签订的《关于受让仪征国华石化仓储有限公司股权的协议》，各方一致同意根据北京天圆开资产评估有限公司对仪征国华的全部权益价值的评估值（以 2013 年 8 月 31 日为评估基准日）4,687.65 万元，加上收购仪征国华原股东代为清偿的仪征国华的债务及相应利息 6,212.35 万元，由上述协议签署各方充分沟通和协商，最终商定该交易价格为 10,900 万元人民币。

8、附条件生效的股权转让合同的内容摘要

2013 年 11 月 14 日，仪征国华原股东邱建峰、吴建高、卢进芬等 3 名自然人与长江国际签署了附条件生效的《关于受让仪征国华石化仓储有限公司股权的协议》，协议的主要内容如下：

（1）合同主体、签订时间

收购方：张家港保税区长江国际港务有限公司（甲方）

转让方：邱建峰（乙方）、吴建高（丙方）、卢进芬（丁方）

合同签订时间：2013 年 11 月 14 日

（2）标的股权

吴建高持有的仪征国华 49%的股权、卢进芬持有的仪征国华 30%的股权、邱建峰持有的仪征国华 21%的股权及该等 100%股权对应的仪征国华全部资产（以《评估报告》、《审计报告》中列明的资产为准）。

（3）转让价款及转让价款的支付

本次转让标的公司股权的转让价格的确定依据为：以经评估师评估的标的公司净资产的公允价值，加上转让方代为清偿的仪征国华的债务及相应利息，由转让方和收购方协议确定为 10,900 万元人民币。

框架性协议签订后的 5 个工作日内，甲方应当向转让方指定的账户支付 2,300 万元人民币作为本次股权转让的履约保证金，并在双方履行了框架性协议中约定的所有义务后、本协议签订前，直接转为本次股权转让的第一笔转让价款。

甲方与转让方签署本协议并经保税科技董事会通过后的 10 个工作日内，甲方应当向转让方指定的账户支付 7,450 万元人民币作为第二期转让款，上述价款支付完毕的 10 个工作日内，甲方及转让方应当办理本次股权转让的工商变更登记手续及本协议第六条所涉资产、财务及业务等的交接。

上述工商变更登记及交接完成后的 10 个工作日内，甲方应当向转让方支付剩余未支付的价款中扣除或有事项保证金的部分，即为 850 万元人民币。

收购方应当预留 300 万元人民币作为或有事项保证金，在转让方责任期间内，如转让方发生了或违反了本协议应当遵守的义务或保证，造成或形成了仪征国华或甲方直接或间接损失时，由收购方根据可证明的直接或间接损失的额度，将相关证据提交转让方后，从上述或有事项保证金中直接予以扣除；如上述情形未发生或保证金超出扣除的部分，由收购方在一个完整会计年度结束后的第二日，向转让方返还上述保证金或超出的部分；如保证金不足以覆盖直接或间接损失的，不足的部分由转让方予以赔偿，同时连带责任保证人承担保证责任。

(4) 仪征国华的交接及损益归属

转让方和收购方在交接日对仪征国华的资产进行交接，资产应当按照下述方式进行交接：

①资产交接（资产交接以《评估报告》、《审计报告》中载明的资产明细为准）

A. 房产、土地：转让方应当按照《评估报告》、《审计报告》中列明的房产证、土地证上载明的房屋、土地向甲方或甲方指定的人员进行实物移交，并将该等房屋、土地的产权证书移交给甲方或甲方指定的人员。如存在未办理或无法办理产权证的建筑物及构筑物，转让方应向甲方或甲方指定的人员进行现场盘点。

如交付的产权书记载的面积与纳入《评估报告》范围或实际测量的房产、土地的面积发生短缺，应当按照相应房屋、土地的单价减少相应价款；发生增加的，如收购方同意受让，应按照相应单价支付增加部分的价款，不愿意受让的，转让方应当协助收购方办理相应面积的分割手续，办理分割手续的费用由转让方承担。

B. 经营性储罐及其辅助配套设施：经营性储罐及其辅助性配套设施由转让方和收购方按照双方协商确定并经最终《评估报告》中列明的清单向收购方移交，如发生短缺毁损，则按照评估价值予以扣减转让款。

C. 机器设备及辅助配套设施：机器设备集辅助配套设施由转让方和收购方按照《评估报告》中列明的清单向收购方移交，如发生短缺毁损，则按照评估价值予以扣减转让款。

D. 仓储技术、业务资料的交接：转让方应当将其与仓储业务相关的技术、业务资料移交给甲方或其指定的人员，且提供掌握该等技术、资料的员工名单。

资产交接应当于交接日内交接完毕，并由双方授权代表签字确认，如资产存在明显短缺毁损的，收购方应当于交接日当日或之前告知，并由双方进行确认；如资产存在潜在短缺毁损风险并在交接日后的一个完整的会计年度内发生的，收购方应当于发现上述风险之日起的两个工作日内告知转让方，并由转让方进行确认。在上述两种情况下，如双方存在争议的，应当由双方共同确定的评估机构在 10 个工作日内对争议资产毁损短缺的责任主体进行评估，并由最终确认的责任

主体承担责任并支付相应的费用，但由于双方无法在 10 个工作日内确定评估机构或对评估机构评估结果存在合理性争议而无法达成一致的，在无法达成一致期间给标的公司正常生产经营造成的现时的及潜在的损失，由转让方承担。

②财务的交接

转让方向甲方或甲方指定的人员移交标的公司的财务报表、财务账簿、凭证、银行对账单、支票本、承兑汇票、发票、纳税申报表等财务文件，转让方应编制移交清册，并确保上述会计资料完整无缺。

③业务的交接

转让方向甲方或甲方指定的人员移交标的公司业务相关的一切资料，包括业务流程、内部控制相关的规章制度，已经履行完毕或尚在履行中的业务合同等，转让方应当编制移交清单，并确保上述资料完整无缺。

④人员的交接

转让方向甲方或甲方指定的人员移交标的公司员工名册，并尽力促成主要技术及管理人员在甲方需要的情况下在三个会计年度内能够为标的公司提供服务。

⑤资料、印鉴的交接

在交接日，转让方将标的公司的公章、银行印鉴及标的公司相关的权属证书、批件、财务报表、资产清单、资产评估报告书、各类合同、业务资料、管理文件、公司证照、职工劳动关系档案、技术资料等文件原件及复印件资料移交给甲方指定的人员。转让方对其提供的上述资料的完整性、真实性负责，并承担因隐瞒、虚报所引起的一切法律责任。

自交接日起（含当日），收购方按 100%股权比例享有仪征国华的股东权益，并享有标的公司的决策权、表决权和管理权等权利。

上述交接内容应于交接日交接完毕，并由转让方和收购方授权代表签字确认。如有不符或遗漏，收购方应于交接日提出。

仪征国华自资产评估基准日到交接日期间的经营损益归转让方享有，交接日

(含当日)之后的损益归收购方享有。

(5) 资产负债表日前后的债权、债务享有和承担

标的公司在资产负债表日资产负债表中列明的债权、债务仍然由股权转让完成后的标的公司承继。但因在资产负债表日前任何原因形成的债权、债务、或有负债、相关税费如在资产负债表日未反映在标的企业的资产负债表中或存在遗漏、隐瞒情形的，由转让方承担责任。

如因出现隐瞒、遗漏、未体现在资产负债表日标的公司资产负债表中的债务纠纷、或有负债、追缴税款等事项，收购方应当自知悉该等事项后当日告知转让方，由转让方在接到通知之日起的7个工作日内（如因不可抗力的影响，双方经协商可以延长上述期间，但最长不能超过15个工作日）负责处理完毕，收购方应当给予合理配合。如因上述情形发生而未处理完毕给收购方或标的公司造成直接或间接损失，由转让方全额承担。

对于资产负债表日后发现的因资产负债表日前原因产生的未在标的公司资产负债表中列示的债务、或有债务、欠缴税费等义务，转让方进行处理后仍给仪征国华造成损失的，甲方应向转让方提供损失的依据及凭证供转让方核查，收购方有权在其对转让方预留的或有事项保证金（即本协议第八条中阐明的相关保证金）中直接抵扣，不足或未及时发现的部分转让方仍应予以赔偿。同时，连带责任保证人应对上述损失承担保证责任。如转让方与收购方对损失产生分歧的，应当协商解决，协商不成的，按照本协议约定的纠纷处理程序进行处理。在法院未作出生效裁判前，甲方可先从或有事项保证金中直接抵扣损失的部分，如法院最终判决损失非因转让方的原因造成的，甲方应当返还上述扣除的部分。

(6) 违约事件与违约责任

如在交接日前发生本协议一方违反本协议项下其陈述、保证、承诺、义务等事项的，守约一方有权书面通知协议其他方本协议自动终止。

如果在交接日后发现一方有任何违反本协议项下之陈述、保证、承诺的行为，或一方于本协议下所提供之信息、声明、或保证有不真实、未完成、不准确、误导、欺诈成分的，守约方有权要求违约方对该等违约行为给守约方及/或仪征国

华造成的损失予以赔偿。

如因收购方违约造成股权转让无法完成，则转让方收回转让标的，转让方扣除收购方向转让方已支付的履约保证金后，向收购方退还收购方已支付的其他价款，由收购方支付双方应向中介机构支付的全部交易服务费。

如因转让方违约致使股权转让无法完成，则转让方全额退还收购方已支付的全部款项，并向收购方支付数额相当于履约保证金的违约金人民币 2,300 万元，并由转让方支付应向中介机构支付的全部交易服务费。

本合同生效后，本合同任何一方无故提出终止合同，给其他方造成损失的，过错方承担赔偿责任。

由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被认定为无效的，由过错的一方承担赔偿责任，各方均有过错的，则由各方按责任大小承担各自相应的责任。

(7) 协议的生效条件和生效时间

本协议经协议各方签字并盖章后成立，并经收购方股东会、保税科技董事会通过之日起生效，本协议与本协议签署前各方达成的其他协议存在冲突的以本协议为准。

9、董事会关于资产定价合理性的讨论与分析

(1) 董事会意见

公司董事对标的的股权及相关资产的评估工作的有关情况发表意见如下：

本公司按照“公开、公平、公正”的原则，在综合考察评估机构的资质条件、执业质量及信誉后，委托北京天圆开资产评估有限公司对相关股权及相关资产进行评估。天圆开具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质，天圆开及其经办评估师与公司及仪征国华石化仓储有限公司无除业务关系之外的其他关联关系，亦不存在现时的及预期的利益或冲突，具有独立性。

本次评估的假设前提按照国家有关法律和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。在评估工作过程

中，天圆开实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估方法适当，评估结果公允。

（2）独立董事意见

公司独立董事对标的股权及相关资产的评估工作的有关情况发表独立意见如下：

公司按照“公开、公平、公正”的原则，在综合考察评估机构的资质条件、执业质量及信誉后，委托天圆开对相关股权及资产进行评估。天圆开具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质，天圆开及其经办评估师与公司及仪征国华石化仓储有限公司无除业务关系之外的其他关联关系，亦不存在现时的及预期的利益或冲突，具有独立性。

本次评估的假设前提按照国家有关法律和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。在评估工作过程中，天圆开实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估方法适当，评估结果公允。

综上，本次非公开发行股票涉及的评估事项符合公司和全体股东的利益，有利于公司的长远发展，对公司及中小股东公平、合理，不会损害公司非关联股东的利益。

（二）收购中油泰富 9 万立方米化工罐区资产

1、项目的基本情况

本项目的实施主体为公司的控股子公司长江国际，本次发行募集资金部分拟用于向长江国际增资 12,100 万元，增资专项用于收购中油泰富依法拥有的 9 万立方米化工罐区资产（包括 32,834.5 平方米的土地使用权及地上 22 座总罐容为 9 万立方米的化工储罐及相关配套设施，具体以《评估报告》、《审计报告》中列明的资产为准）。

2013 年 9 月 29 日及 2013 年 11 月 14 日，长江国际与中油泰富分别签订了《关于受让中油泰富船舶燃料有限公司资产的框架性协议》和《关于受让中油泰

富船舶燃料有限公司资产的协议》。根据北京天圆开资产评估有限公司出具的天圆开评报字[2013]第 1092 号《评估报告》，以 2013 年 8 月 31 日为评估基准日，使用收益法评估的拟收购中油泰富的标的资产价值为 12,391.03 万元，经上述协议签署各方充分沟通和协商，最终确定该交易价格为 12,100 万元人民币。

2、项目的必要性及前景分析

中油泰富拥有的 9 万立方米化工罐区位于张家港保税港区码头区，毗邻长江国际。为充分利用西物流园区化工储罐资源，本着优势互补、利益共赢的原则，长江国际与中油泰富于 2010 年 4 月以及 2011 年 4 月签订了《散装液体化工货物仓储协议》，约定长江国际租赁中油泰富合计 3.88 万平方米的化工储罐。2012 年 10 月 16 日，长江国际与中油泰富签订《关于〈散装液体化工货物仓储协议〉的补充协议》。协议约定，长江国际续租中油泰富总罐容为 3.88 万立方米的散装液体化工货物储罐，年租金 601.40 万元，续租至 2015 年 9 月 30 日。

为了整合长江国际后方储罐库区资源，发挥规模效应和协同效应，提升公司的储能，长江国际与中油泰富达成收购协议，约定收购中油泰富位于长江国际码头后方库区的 32,834.5 平方米的土地使用权及地上 22 座总罐容为 9 万立方米的化工储罐、相关配套设施。

近年来公司通过收购兼并的方式收购了张家港保税港区内从事液体化工仓储业务的华泰沥青（后更名为华泰化工），公司控股子公司长江国际收购了凯腾化工拥有的罐容为 0.42 万立方米的不锈钢储罐等相关资产。本次拟收购的中油泰富拥有的 32,834.5 平方米的土地使用权及地上 22 座总罐容为 9 万立方米的化工储罐、相关配套设施坐落于张家港保税港区码头区，毗邻长江国际，地理位置优越，而且本次收购前，长江国际已租用中油泰富 3.88 万立方米的储罐。通过本次收购，有利于公司整合张家港保税港区内液体化工仓储资源，增强公司盈利能力，符合公司“内延式”发展的需求，如本次收购成功，公司在长江国际码头后方库区液体化工仓储规模将达到 63.97 万立方米，占后方库区液体化工仓储规模的 70%以上。

3、拟收购资产的基本情况

本项目拟收购的资产包括中油泰富拥有的 32,834.5 平方米的土地使用权及地上 22 座总罐容为 9 万立方米的化工储罐、相关配套设施。

(1) 32,834.5 平方米的土地使用权

该土地使用权为拟收购的 22 座总罐容为 9 万立方米的化工储罐配套的土地使用权，基本情况如下表所示：

使用权人	土地使用权证	用途	使用类型	面积（平方米）	终止日期
中油泰富	张国用（2011） 第 0350293 号	仓储用地	出让	32,834.5	2051-4-24

根据天圆全出具的天圆全专审字[2013]00030842 号《审计报告》，截至 2013 年 8 月 31 日，该土地使用权账面净值为 1,200.68 万元。

(2) 22 座总罐容为 9 万立方米的化工储罐及相关配套设施

该资产包括立式储罐 16 座、不锈钢立式储罐 6 座以及相关配套设施，化工储罐罐容总计 9 万立方米。其中包括中油泰富拥有的位于金港镇张家港保税区码头区 1 幢建筑面积为 228.17 平方米的房产（张房权证金字第 0000215803 号），中油泰富另拥有建筑面积为 163.48 平方米的配电房和工具间未办理房屋所有权证。中油泰富承诺如因此产生产权纠纷，一切法律责任由中油泰富承担。

根据天圆全出具的天圆全专审字[2013]00030842 号《审计报告》，截至 2013 年 8 月 31 日，该批固定资产账面净值 6,380.28 万元。其中 3.88 万平方米的储罐目前由长江国际以年 601.4 万元的价格租赁使用。

4、中油泰富的基本情况

(1) 概况

公司名称：中油泰富船舶燃料有限公司

注册地址：张家港保税区码头区（金港镇长江边）

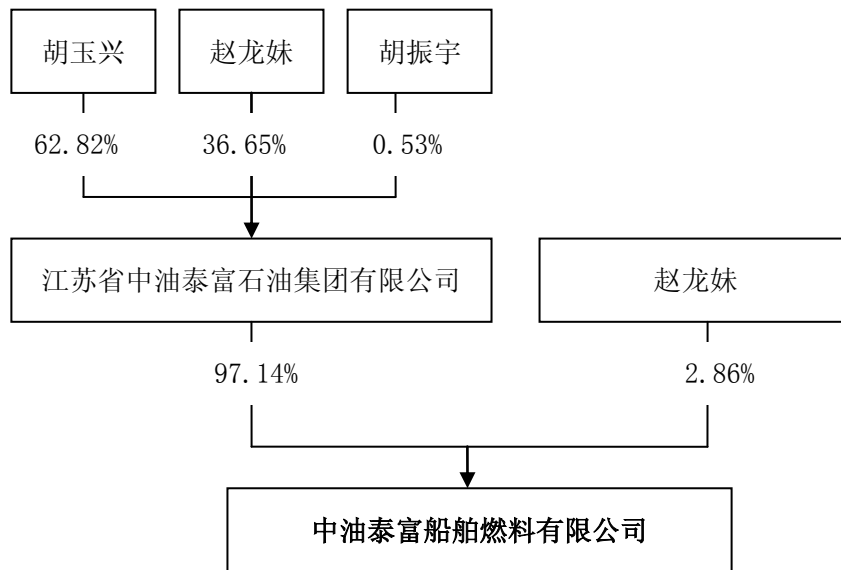
注册资本：50,000 万元

营业执照注册号：320592000000173

法定代表人：胡玉兴

经营范围：许可证项目：成品油批发、零售，中外船舶保税燃料油，润滑油供应（限按许可证所列项目经营）；一般经营项目：国内保税区企业间的贸易，与区外有进出口经营权企业间的贸易；在港区内从事仓储经营；自营和代理各类商品进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外）。（涉及专项审批的，凭许可证经营，仓储待消防验收合格后方可经营）。

（2）股权结构



（3）主营业务发展情况

中油泰富船舶燃料有限公司成立于 1997 年 1 月，是为国际航行船舶供应保税燃料油的本土企业。公司目前拥有 18 万立方米保税油库，配套有 1 万吨级、3 万吨级码头各一座，同时有各类运输船 20 艘，载重吨位从 200 吨到 5,000 吨，到港船舶实行 24 小时供油服务。目前供应保税油品种包括：燃料油、0# 轻柴油。

5、拟收购资产权属情况

中油泰富依法拥有 32,834.5 平方米的土地使用权及地上 22 座总罐容为 9 万立方米的化工储罐及相关配套设施，资产权属清晰。

截至本预案出具之日，上述资产中除罐容为 3.88 万立方米储罐及相应土地、

配套设施仍租赁给长江国际使用外，不存在抵押、质押或其他第三方权利限制的情形。

6、拟收购资产独立运营和核算的情况

本次拟收购的资产中，罐容为 3.88 万立方米的储罐及配套资产系为长江国际长期租用；剩余的罐容为 5.12 万立方米的储罐及配套资产由于其储存品种油类在该区域接卸量较少而长期空置，中油泰富未实际运营该部分资产，相关的库区安防等工作也一直由长江国际执行。由于拟收购资产所处的地理位置与中油泰富的其他资产相互隔离，即使投入运营，也不会出现与中油泰富的其他业务发生混同的情形，能够保持运营的独立性。

财务核算方面，由于该项资产近一年一期仅存在租金收入，成本费用主要是资产的折旧摊销，不会与中油泰富的其他相关收入及主要成本费用发生分摊的情形，因此能够保持核算的独立性。

7、拟收购资产的财务信息摘要

根据天圆全出具的天圆全专审字[2013]00030842 号的《审计报告》，拟收购资产截止 2013 年 8 月 31 日账面净值合计 7,580.96 万元，其中无形资产原值 1,477.56 万元，累计摊销 276.88 万元，账面净值 1,200.68 万元；固定资产原值为 8,912.22 万元，累计折旧 2,531.94 万元，账面净值 6,380.28 万元。

近一年及一期，拟收购资产中罐容为 3.88 万立方米的储罐及相关配套资产用于出租给长江国际使用，剩余储罐及相关配套资产闲置，主要经营业绩信息如下（未经审计）：

单位：万元

项 目	2013 年 1-8 月	2012 年
营业收入	378.24	528.24
营业利润	137.21	128.56
利润总额	137.21	128.56
净利润	102.91	128.56

8、拟收购资产的盈利预测情况

根据天圆全出具的天圆全专审字[2013]00030887号《盈利预测审核报告》，预计拟收购资产 2013 年 9-12 月和 2014 年度的净利润分别为 147.05 万元和 446.88 万元。

9、拟收购资产评估及增值情况说明

公司本次非公开发行募集资金拟收购的“32,834.5 平方米的土地使用权及地上 22 座总罐容为 9 万立方米的化工储罐、相关配套设施等资产”，北京天圆开资产评估有限公司在公开市场和被评估资产持续使用前提下，采用资产基础法和收益法以 2013 年 8 月 31 日为评估基准日出具了天圆开评报字[2013]第 1092 号的《评估报告》。截至 2013 年 8 月 31 日，上述资产组合在资产基础法下评估值为 8,774.59 万元，在收益法下评估值为 12,391.03 万元。经综合分析后采用收益法结论，确定在评估基准日上述资产组合的评估值为 12,391.03 万元。

上述评估的评估结果汇总表如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	资产基础法			收益法		
		评估价值	增值额	增值率%	评估价值	增值额	增值率%
非流动资产	7,580.96	8,774.59	1,193.63	15.75			
其中：固定资产	6,380.28	6,527.43	147.15	2.31			
无形资产-土地 使用权	1,200.68	2,247.16	1,046.48	87.16			
其他非流动资产	-	-	-	-			
资产总计	7,580.96	8,774.5	1,193.63	15.75	12,391.0	4,810.0	63.4

		9			3	7	5
--	--	---	--	--	---	---	---

(1) 评估方法的选取及相关考虑

评估机构最终选择收益法的评估结果作为结论，即拟收购的中油泰富相关资产在评估基准日的评估值为 12,391.03 万元。

评估机构最终选择收益法的理由：本次评估对象是具有独立获利能力的资产组合，其未来收益和风险可以预测且可量化，从理论上来说，以收益法得出的评估值更能科学合理地反映资产组合价值，故本次以收益法评估结果 12,391.03 万元作为最终的评估结论。

(2) 增值原因分析

拟收购的中油泰富相关资产采取收益法的评估值为 12,391.03 万元，评估值较账面净资产增值 4,810.07 万元，增值率 63.45%。评估增值主要表现为固定资产及无形资产的增值，主要原因如下：

①固定资产增值主要为建（构）筑物增值，原因是：中油泰富的储罐建成时间较早，当时建筑成本较低，而评估建造成本是按照合理的工程程序、正常的施工工期下的市场价值；另外，经评估的储罐经济使用年限长于会计折旧年限，导致评估净值增值。

②无形资产增值主要为土地使用权增值，原因是：土地使用权取得时成本较低，而土地市场供求关系逐年增长，使得土地市场价格增幅较大，故而导致无形资产增值。

③收益法较资产基础法增值的部分主要体现了中油泰富储罐位处张家港保税港区的区位优势，另外其中的部分储罐已出租给长江国际用于化工品仓储业务，在过往期间已产生了较好的协同效应，因此该部分储罐的未来收益能力确定性较强。

本次拟收购资产最近 3 年未发生评估或交易的情形。

10、拟收购资产的交易价格及定价依据

根据长江国际与中油泰富签订的《关于受让中油泰富船舶燃料有限公司资产

的协议》，各方一致同意根据北京天圆开资产评估有限公司对中油泰富的 9 万立方米储罐设备相关资产组合价值的评估值（以 2013 年 8 月 31 日为评估基准日）12,391.03 万元为依据，经由上述协议签署各方充分沟通和协商，最终确定该交易价格为 12,100 万元人民币。

11、附条件生效的资产转让合同的内容摘要

2013 年 11 月 14 日，中油泰富与长江国际签署了附条件生效的《关于受让中油泰富船舶燃料有限公司资产的协议》，协议的主要内容如下：

（1）合同主体及签订时间

甲方（收购方）：张家港保税区长江国际港务有限公司

乙方（转让方）：中油泰富船舶燃料有限公司

签订时间：2013 年 11 月 14 日

（2）标的资产

中油泰富依法拥有的 32,834.5 平方米的土地使用权及地上 22 座总罐容为 9 万立方米的化工储罐、相关配套设施（具体以《评估报告》、《审计报告》中列明的资产为准）。

（3）转让价款及支付方式

本次转让标的资产的转让价格的确定依据为：以经评估师出具的《资产评估报告》为依据，由转让方和收购方协议确定为 12,100 万元人民币。

框架性协议签订后的 10 个工作日内，甲方应当向转让方指定的账户支付本次股权转让价款总额的 20%即 2,420 万元人民币作为履约保证金。并在双方履行了框架性协议中约定的所有义务后、本协议签订前，直接转为本次股权转让的第一笔转让价款；甲方与转让方签署本协议并经保税科技董事会通过后的 10 个工作日内，甲方应当向转让方指定的账户支付本次股权转让价款总额的 70%即 8,470 万元人民币，上述价款支付完毕的 10 个工作日内，甲方及转让方应当办理本次资产转让的交接程序；上述交接完成后的 10 个工作日内，甲方应当向转让方支付剩余未支付的价款。

（4）标的资产的交割

本次产权转让标的经资产评估并经备案后，由收购方和转让方依法采用协议转让的方式进行产权转让。

转让方和收购方一致同意于本协议签署并经保税科技董事会通过且收购方按照本协议的规定支付第二笔转让款项后的5个工作日内为拟收购资产的交接日，资产应当按照下述方式进行交接：

①房产、土地：转让方应当按照《评估报告》、《审计报告》中列明的房产证、土地证上载明的房屋、土地向甲方或甲方指定的人员进行实物移交，并将该等房屋、土地的产权证书移交给甲方或甲方指定的人员。如存在未办理或无法办理产权证的建筑物及构筑物，转让方应向甲方或甲方指定的人员进行现场盘点。

如交付的产权证书记载的面积与纳入《评估报告》范围或实际测量的房产、土地的面积发生短缺，应当按照相应房屋、土地的单价减少相应价款；发生增加的，如收购方同意受让，应当按照相应单价支付增加部分的价款，不愿意受让的，转让方应当协助收购方办理相应面积的分割手续，办理分割手续的费用由转让方承担。

②经营性储罐及其辅助配套设施：经营性储罐及其辅助性配套设施由转让方和收购方按照双方协商确定并经最终《评估报告》中列明的清单向收购方移交，如发生短缺毁损，则按照评估价值予以扣减转让款。

③机器设备及辅助配套设施：机器设备集辅助配套设施由转让方和收购方按照《评估报告》中列明的清单向收购方移交，如发生短缺毁损，则按照评估价值予以扣减转让款。

（5）资产自评估截止日至资产交付日所产生收益的归属

标的资产自资产评估基准日到交接日期间的经营损益归转让方享有，交接日（含当日）之后的损益归收购方享有。

（6）违约事件与违约责任

如在交接日前发生本协议一方违反本协议项下其陈述、保证、承诺、义务等

事项的，守约一方有权书面通知协议其他方本协议自动终止。

如果在交接日后发现一方有任何违反本协议项下之陈述、保证、承诺的行为，或一方于本协议下所提供之信息、声明、或保证有不真实、未完成、不准确、误导、欺诈成分的，守约方有权要求违约方对该等违约行为给守约方及/或仪征国华造成的损失予以赔偿。

如因收购方违约造成股权转让无法完成，则转让方收回转让标的，转让方扣除收购方向转让方支付的履约保证金后，向收购方退还收购方已支付的其他价款，由收购方支付双方应向中介机构支付的全部交易服务费。

如因转让方违约致使股权转让无法完成，则转让方全额退还收购方已支付的全部款项，并向收购方支付数额相当于履约保证金的违约金人民币 2,420 万元，并由转让方支付应向中介机构支付的全部交易服务费。

本合同生效后，本合同任何一方无故提出终止合同，给其他方造成损失的，过错方承担赔偿责任。

由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被认定为无效的，由过错的一方承担赔偿责任，各方均有过错的，则由各方按责任大小承担各自相应的责任。

(7) 生效条件

本协议经协议各方签字并盖章后生效，本协议与本协议签署前各方达成的其他协议存在冲突的以本协议为准。

12、董事会关于资产定价合理性的讨论与分析

(1) 董事会意见

公司董事对标的资产的评估工作的有关情况发表意见如下：

本公司按照“公开、公平、公正”的原则，在综合考察评估机构的资质条件、执业质量及信誉后，委托北京天圆开资产评估有限公司对相关资产进行评估。天圆开具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质，天圆开及其经办评估师与公司及中油泰富船舶燃料有限公司无除业务关系之外的其他关联关系，亦不存在现

时的及预期的利益或冲突，具有独立性。

本次评估的假设前提按照国家有关法律和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。在评估工作过程中，天圆开实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估方法适当，评估结果公允。

（2）独立董事意见

公司独立董事对标的资产的评估工作的有关情况发表独立意见如下：

公司按照“公开、公平、公正”的原则，在综合考察评估机构的资质条件、执业质量及信誉后，委托北京天圆开资产评估有限公司对相关资产进行评估。天圆开具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质，天圆开及其经办评估师与公司及中油泰富船舶燃料有限公司无除业务关系之外的其他关联关系，亦不存在现时的及预期的利益或冲突，具有独立性。

本次评估的假设前提按照国家有关法律和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。在评估工作过程中，天圆开实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估方法适当，评估结果公允。

综上，本次非公开发行股票涉及的评估事项符合公司和全体股东的利益，有利于公司的长远发展，对公司及中小股东公平、合理，不会损害公司非关联股东的利益。

（三）新建 31.58 万立方米液体化工储罐项目

1、项目背景

本项目实施主体为公司控股子公司华泰化工（原名华泰沥青），华泰化工成立于 2002 年 3 月，主要从事沥青的仓储和销售，其拥有的储罐主要为沥青储罐，公司于 2012 年 6 月 19 日收购华泰沥青并更名。为适应公司主营业务发展的需要，公司决定对华泰化工原有沥青储罐进行拆除改造（详细参见第六届董事会第十次会议决议公告内容），并在拆除土地上利用本次非公开发行募集资金新建 31.58

万立方米的部分液体化工储罐建设项目，其他储罐所需用地通过租用保税港务的部分土地解决。

该项目的实施，不但可以整合优化长江国际后方储罐库区资源，发挥规模效应和协同效应，提升公司的储能，而且通过租用保税港务的土地解决目前港区的土地瓶颈的问题，从而进一步提升上市公司的可持续发展能力和盈利能力。

2、项目基本情况

（1）项目概述

该项目为化工原料（产品）的保税仓储新建项目，不属于化工生产项目。本项目建设四个丙类罐区，总库容量约 31.58 万立方米，储存化学品为乙二醇。项目建设期为 20 个月，项目总投资 35,000 万元。

（2）实施主体

本项目实施主体为华泰化工，本次发行募集资金部分拟用于向华泰化工增资 34,400 万元，增资款专项用于新建 31.58 立方米化工罐区项目。

（3）建设场地

项目建设场地位于张家港保税物流园区西区，总用地面积为 110,005.5 平方米。项目用地的北面为开诚仓储；东面为长江国际 9#罐区、舜天仓储；南面为园区道路；西面为长江国际 8#罐区。

其中，建设场地中有 85,559.1 平方米系华泰化工为租赁保税港务依法享有的土地使用权，租赁期限为 20 年。

（4）项目立项、环评、安评情况

本项目已取得江苏省张家港保税区发展改革局下发的《关于张家港保税区华泰化工仓储有限公司新建 315,800 立方米化工罐区工程项目备案通知书》（张保发改项[2013]108 号）。

本项目环评、安评正在办理过程中。

3、项目经济效益评价

本项目建成投产后，年均营业收入为 15,314 万元（达产年收入为 16,120 万元）。考虑本项目建设期 20 个月，投产期 4 个月，达产期 13 年，项目计算期 15 年，经计算包括营业成本（含土地租金）、营业税金、营业费用、管理费用、财务费用、固定资产折旧、销售税金和附加等费用在内，年均总成本费用约 7,275.34 万元，年均利润总额为 8,038.66 万元，年均净利润为 6,028.99 万元，投资收益率为 22.97%，预测税后财务内部收益率为 21.13%，税后投资回收期为 5.81 年（含建设期）。

（四）补充流动资金

公司拟募集 14,000 万元用于补充流动资金，补充流资金额占本次募集资金净额的 19.61%。

本次收购完成后，公司将根据已制定的整合计划，投入后续运营资金以确保本次收购资产能够较早的产生效益，补充流动资金将有利于提高公司整合效益。

公司及其子公司近期陆续开展的保税物流仓库建设和收购化工品交易中心股权等一系列项目亦需相应资金支持，上述补充流动资金可避免出现资金紧张，影响新项目进度的情形。此外，根据公司外延式发展的战略规划，公司兼并收购的力度预期不断加大，资产规模增长迅速，相应所需的运营资金也随之增长，公司通过股权融资的方式补充流动资金，有利于优化资产负债结构，提升公司盈利能力。

三、本次募集资金投资项目新增产能的可行性分析

（一）保税港区内新增产能的可行性分析

目前，保税科技在张家港地区自有储罐罐容为 44.87 万立方米，租用的中油泰富 3.88 万立方米的罐容，保税科技目前在用的储罐容量为 48.75 万立方米，考虑目前在建的预计 2014 年初投入使用的 1#罐区 10.1 万立方米储罐，以及若本次募投项目实施后公司在保税港区新增的 36.7 万立方米的储罐，公司在张家港保税港区的液体化工储罐规模将达到 95.55 万立方米。

本次募投项目实施后公司在张家港港区内罐容规模扩容增幅较大，新增产能

不但可以有效的缓解目前存在供需矛盾,而且可以增强上市公司的盈利能力和可持续发展能力,新增产能是有效可行的。

1、市场空间大

化工仓储及整个化工物流产业与石油化工贸易量紧密相连,化工产品的进口量直接影响着国内仓储业的业务发展。我国石油化工行业正处在快速发展阶段,近年来化工品的进口保持稳定增长态势。其中,保税科技主要仓储品种乙二醇(MEG)的全国进口量逐年攀升,从2004年的339万吨增加到2012年的797万吨,进口依存度保持在70%左右的高位³,在需求向好、国内产能增加有限、进口产品竞争力较强的情况下,预计未来3年的MEG进口量仍将持续增加。目前,公司码头仓储品种主要为液体化工品,其中乙二醇占比达到80%,二甘醇占比为15%左右,二甘醇的全国进口量近年来亦保持稳定增长的态势。

公司将根据石化行业快速发展的特点,结合自身发展的需求适时增加仓储品种,为公司创造新的利润增长点。

2、地域优势

张家港地区是全国液体化工产品的主要集散地之一,液体化工品散化进口量位居全国前列,扬子江国际化学工业园作为张家港保税区的工业配套区,园区内的化工品交易市场成交量位居全国前列。

张家港保税区在现代物流业的“十二五”发展设想中提出建立“四大中心”,其中之一就是液体化工仓储中心,计划全力做好市场异地新建工作,引进人才,打造国内第一个“保税交割”的化工品现货交易市场,力争2015年现货成交额超过500亿元,市场空间巨大。

张家港保税港区及化工园内已建成并投入运营9个万吨级化工码头,年吞吐能力超过2,000万吨,区内已建成的液体储罐总容量250万立方米,其中近100万立方米具有保税仓储功能,产业集聚效应显著。⁴

受旺盛的市场需求驱动,预期未来几年张家港地区液体化工品的进口量将保

³来源:银河证券研究报告

⁴来源:银河证券研究报告

持稳定增长。活跃的市场交易为长江国际开展液体化工品仓储业务提供源源不断的客户资源。

3、自有码头的资源优势

码头资源属于稀缺资源，拥有自有码头的仓储企业将在市场竞争中处于有利地位。张家港是长江中下游航道少见的优良深水港，目前其岸线资源已基本开发完毕。公司拥有 30,000 吨级（1#泊位〈含 3#泊位〉、239 米）、50,000 吨级（2#泊位、266 米）各一个，自有码头泊位数量居张家港地区前列。

目前到港船舶大型化趋势明显，单船载货量越来越大；1#泊位改造后管径变大，卸货速率提高，同时 1#库区有 6 台 1 万立方的储罐与之配套为 DN250 管线，可大大提高码头接卸效率，初步预计码头完全投产后效率可提高 30%，码头吞吐量可达至 400-450 万吨/年，具备满足未来新增储罐的接卸能力。

4、储罐利用率已趋饱和

公司凭借其优质高效的服务、码头优势和规模优势，形成了较强的市场竞争力，树立了良好的品牌形象，吸引了一批长期稳定的优质客户，而且在逐年增加，同时，受下游旺盛的市场需求驱动，公司的储罐基本处于满负荷运作状态，罐容利用率一直保持在高位，储罐供应紧张，供需矛盾较为突出，已无法满足日益增长的客户需求。一旦公司新增储罐建成投入使用，将有效缓解目前存在的供需矛盾。

5、客户优势

公司作为第三方物流企业，一直以高标准服务客户，通过多年经营，已拥有良好的品牌基础。公司主要合作伙伴有 MEGLOBE、三菱商事、壳牌、中化国际等知名企业。此外，公司码头、仓储服务费率和毛利率在业内处于较高水平彰显了公司拥有较强的定价权和盈利能力。

（二）异地收购新增产能的可行性分析

港口石化仓储企业的盈利模式需要内外兼修，内生增长主要依靠在一个港口建立自己的仓储基地，通过不断的扩大储罐容量，提高储罐出租率提高盈利能力；

外生增长需要公司通过兼并收购，建立新的仓储基地实现外延式扩张。所以，优质的港口石化仓储企业不仅需要能够不断地增加仓储基地的罐容量，还需要有极强的异地扩张能力。

本次募投项目之一收购仪征国华是公司外延式扩张的第一步。仪征国华地处扬州化工园内，园内仓储需求旺盛，公司拟立足于当地仓储需求，除继续为仪征国华现有客户提供服务之外，公司将利用自身的资源大力开拓新客户。公司与当地政府建立了良好的合作关系，并积极与园区内的优质企业建立对接，一方面可以根据扬州化工园区的特点，服务于当地的化工品仓储物流产业，另一方面，公司将根据自身的客户需求及类型、品种结构差异和区域发展特点，利用本项目形成有效的资源互补。

（三）后续的市场拓展计划

为了充分合理有效的利用上述新增储能，公司制定了以下措施：

1、发挥公司的既有营销优势，加强营销队伍的培训力度，提高营销人员的市场开发能力及技巧，在巩固已占有的市场份额的前提下，不断开辟新的市场，扩大公司的市场影响力。

2、公司拟建立客户资料库，对客户的生产能力、行业地位、与公司的合作关系、信誉度等进行详细的记录与评价、分级，针对不同级别的客户采取不同的销售策略，从而稳定与客户之间的合作关系。

3、公司拟设立了专门的岗位对液体化工品仓储业务及宏观经济形势、石化化工品进口和交易、纺织业生产及销售等相关行业的市场信息进行收集、整理、跟踪、反馈，及时、准确的了解液体化工品仓储的供求变化情况。通过对液体化工品仓储的供求信息及价格变化趋势的调研、分析，公司可以对服务价格的未来走向进行较为准确的预测，从而制定或调整其服务的销售政策。

4、根据市场研究及仓储服务的供求变化情况，有计划、系统性的开展前瞻性的应对措施，根据市场情况的变化，及时调整仓储的品种结构及相应的储能配备，以提高市场竞争能力和盈利能力。

在国家产业政策支持的背景下，国内液体化工品仓储业务进入稳步发展阶段，公司依托张家港保税港区及扬州化学工业园区的地域优势，凭借突出的竞争力以及充分的市场推广措施，可以预见未来能够获得稳定的、高于行业平均的增长水平，扩大储能具有合理性和可行性。

四、本次募集资金运用对公司财务状况及经营管理的影响

（一）对公司财务状况的影响

本次发行将增加公司的股东权益，有利于公司降低资产负债率，优化资产结构，增强资本实力，为未来可持续发展奠定良好的基础。

目前，公司自有储罐罐容为 44.87 万立方米，随着 1#罐区的投入使用，届时可增加 10.1 万立方米罐容，总设计罐容可达 54.97 万立方米。如本次募集资金投资项目完成，公司自有液体化工储罐规模增加到 109.15 万立方米，将有效的解决公司目前储罐供应紧张的问题。公司的盈利能力和可持续发展能力将得到进一步的提升。

（二）对公司经营管理的影响

本次发行募集资金投资项目符合国家有关的产业政策以及公司整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，能够进一步提升公司的竞争能力，优化产品结构，培育新的利润增长点，提高盈利水平，确保企业持续、健康发展。募集资金的用途合理、可行，符合本公司及本公司全体股东的利益。

综上所述，本次募集资金投资项目符合国家有关的产业政策以及公司整体战略发展方向，具有较好的市场发展前景和经济效益。项目的顺利完成，有助于完善公司的产业布局，增加新的盈利增长点，并增加公司的资源后续保障能力优化资本结构，降低财务费用，提高盈利水平，募集资金的用途合理、可行，符合公司及全体股东的利益。

五、结论

综上，经审慎分析论证，董事会认为：公司本次非公开发行的募集资金投向符合国家产业政策和公司发展的需要，投资项目具有较强的盈利能力和较好的发展前景。通过本次募集资金投资项目的实施，将进一步扩大公司的规模，提升公司的实力，增强公司的综合竞争力和抗风险能力，促进公司的可持续发展，符合公司及公司全体股东的利益。本次募集资金投资项目是必要且可行的。

张家港保税科技股份有限公司

董 事 会

2013 年 11 月 18 日