

本报告依据中国资产评估准则编制

**江苏连云港港口股份有限公司拟购买江苏新
苏港投资发展有限公司 40%股权所涉及的江苏
新苏港投资发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

中企华评报字(2023)第 6497-01 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年十月十九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020110202300994
合同编号：	PG20230021772000
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中企华评报字(2023)第6497-01号
报告名称：	江苏连云港港口股份有限公司拟购买江苏新苏港投资发展有限公司40%股权所涉及的江苏新苏港投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	1,731,517,800.00元
评估报告日：	2023年10月19日
评估机构名称：	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员：	郁宁 (资产评估师) 会员编号：11001118 王晖 (资产评估师) 会员编号：11140113
 (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10月18日

目 录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	8
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 ...	8
二、 评估目的.....	15
三、 评估对象和评估范围.....	15
四、 价值类型.....	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据.....	18
七、 评估方法.....	22
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	27
九、 评估假设.....	29
十、 评估结论.....	30
十一、 特别事项说明.....	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	34
十三、 资产评估报告日	36
资产评估报告附件.....	37

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

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

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

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

八、资产评估师对房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定

能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论,应认真阅读资产评估报告正文。

连云港港口集团有限公司、江苏连云港港口股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对江苏新苏港投资发展有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的:江苏连云港港口股份有限公司拟通过协议转让的方式购买连云港港口集团有限公司持有的江苏新苏港投资发展有限公司 40.00% 股权,为此需要对评估基准日时江苏新苏港投资发展有限公司股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

评估对象:江苏新苏港投资发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围:江苏新苏港投资发展有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、其他非流动资产和流动负债。

评估基准日:2023 年 6 月 30 日

价值类型:市场价值

评估方法:资产基础法

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

江苏新苏港投资发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 116,629.20 万元,评估价值为 174,042.43 万元,增值额为 57,413.23 万元,增值率为 49.23%;总负债账面价值为 890.65 万元,评估价值为 890.65 万元,无增减值变化;净资产账面价值为 115,738.55 万元,评估价值

江苏连云港港口股份有限公司拟购买江苏新苏港投资发展有限公司 40%股权所涉及的江苏新苏港投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

为 173,151.78 万元，增值额为 57,413.23 万元，增值率为 49.61%。合并口径归属于母公司的所有者权益账面价值 131,179.27 万元，评估价值为 173,151.78 万元，增值额为 41,972.51 万元，增值率为 32.00 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	13,694.21	13,694.21	0.00	0.00
非流动资产	102,934.99	160,348.22	57,413.23	55.78
其中：长期股权投资	102,641.75	159,629.15	56,987.40	55.52
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	279.69	719.02	439.33	157.08
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	13.55	0.05	-13.50	-99.63
资产总计	116,629.20	174,042.43	57,413.23	49.23
流动负债	890.65	890.65	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	890.65	890.65	0.00	0.00
净资产	115,738.55	173,151.78	57,413.23	49.61

连云港港口集团有限公司持有的江苏新苏港投资发展有限公司 40%股权的股东权益价值为 69,260.71 万元。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	5,477.68	5,477.68	0.00	0.00
非流动资产	41,174.00	64,139.29	22,965.29	55.78
其中：长期股权投资	41,056.70	63,851.66	22,794.96	55.52
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	111.88	287.61	175.73	157.08
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	

江苏连云港港口股份有限公司拟购买江苏新苏港投资发展有限公司 40%股权所涉及的江苏
新苏港投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
其他非流动资产	5.42	0.02	-5.40	-99.63
资产总计	46,651.68	69,616.97	22,965.29	49.23
流动负债	356.26	356.26	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	356.26	356.26	0.00	0.00
净资产	46,295.42	69,260.71	22,965.29	49.61

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏连云港港口股份有限公司拟购买江苏新苏港投资发展有限 公司 40%股权所涉及的江苏新苏港投资发展有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告正文

连云港港口集团有限公司、江苏连云港港口股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港港口集团有限公司持有的江苏新苏港投资发展有限公司 40%股权所涉及的江苏新苏港投资发展有限公司股东全部权益在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为连云港港口集团有限公司、江苏连云港港口股份有限公司，被评估单位为江苏新苏港投资发展有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括包括与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会等。

(一)委托人之一简介

名称：连云港港口集团有限公司（以下简称：“港口集团”）

住所：连云港市连云区中华西路 18-5 号

法定代表人：杨龙

注册资本：782000 万人民币

类型：有限责任公司

经营范围：许可项目：水路普通货物运输；现制现售饮用水；保税物流中心经营；道路危险货物运输；国际班轮运输；互联网信息服务；住宿服务；道路货物运输（不含危险货物）；食品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；餐饮服务；公共铁路运输；职业卫生技术服务；燃气经营；港口经营；烟草制品零售；保税仓库经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；建设工程施工；第二类增值电信业务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：第二类医疗器械销售；劳动保护用品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；网络技术服务；港口理货；国际船舶代理；食品销售（仅销售预包装食品）；船舶港口服务；煤炭及制品销售；软件开发；环境保护监测；劳务服务（不含劳务派遣）；第一类医疗器械销售；港口设施设备和机械租赁维修业务；船舶制造；国际货物运输代理；船舶修理；计量技术服务；再生资源回收（除生产性废旧金属）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：成品油零售（限危险化学品）

统一社会信用代码：91320700139008250P 成立日期：1990-11-20
营业期限：1990-11-20 至无固定期限

（二）委托人之二简介

名称：江苏连云港港口股份有限公司（以下简称：“连云港”）

住所：中国（江苏）自由贸易试验区连云港片区连云区庙岭港区
港口四路8号

法定代表人：杨龙

注册资本：124063.8006 万人民币

类型：股份有限公司(上市)

经营范围：码头和其他港口设施经营；为旅客提供侯船及上、下船设施和服务；港口货物装卸、仓储服务；船舶港口服务业务经营（仅限为船舶提供岸电）；普通货运；港口机械、设施、设备租赁、维修服务；机械设备；电器设备制造、安装、维修；工索具制造、销售；散货包装服务；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)***许可项目: 特种设备安装改造修理(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, 具体经营项目以审批结果为准)

统一社会信用代码: 913207007322513070

成立日期: 2001 年 10 月 15 日

营业期限: 2001 年 10 月 15 日至无固定期限

(三)被评估单位简介

1.公司简况

名称: 江苏新苏港投资发展有限公司(以下简称: “新苏港投资”)

住所: 连云港市连云区墟沟镇鑫源小区 5 号楼 7 层

法定代表人: 王国超

注册资本: 90000 万人民币

类型: 有限责任公司

经营范围: 从事港口码头及配套设施的投资、开发与经营; 货物的装卸、仓储、中转。(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)

统一社会信用代码: 9132070077800896XG

成立日期: 2005 年 08 月 15 日

营业期限: 2005 年 08 月 15 日至无固定期限

2.历史沿革

(1) 2005 年 8 月, 新苏港投资的设立

2005 年 7 月 6 日, 港口集团、江苏省国信资产管理集团有限公司、江苏交通控股有限公司共同签署了《连云港新苏港投资发展有限公司章程》, 设立连云港新苏港投资发展有限公司(于 2007 年 9 月更名为江苏新苏港投资发展有限公司)。

2005 年 8 月 10 日, 江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具了“苏亚金验字[2005]26 号”《验资报告》, 经审验, 截至 2005 年 8 月 10 日, 新苏港投资已收到全体股东缴纳的注册资本合计 100,000,000.00 元, 均以货币出资。新苏港投资注册资本为 10,000 万元。

2005 年 8 月 15 日，新苏港投资完成了新设登记手续。设立时，新苏港投资股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	连云港港口集团有限公司	4,000.00	40.00
2	江苏省国信资产管理集团有限公司	3,000.00	30.00
3	江苏交通控股有限公司	3,000.00	30.00
合计		10,000.00	100.00

（2）2007 年 1 月，新苏港投资第一次增资

2006 年 11 月 20 日，新苏港投资作出临时股东会决议，同意公司注册资本由 10,000 万元增至 40,000 万元，各股东等比例增资。

根据江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司于 2007 年 1 月 8 日出具的“苏亚金验字[2007]002 号”《验资报告》、于 2007 年 1 月 22 日出具的“苏亚金验字[2007]003 号”《验资报告》、于 2007 年 3 月 21 日出具的“苏亚金验字[2007]006 号”《验资报告》、于 2007 年 4 月 5 日出具的“苏亚金验字[2007]008 号”《验资报告》、于 2007 年 4 月 12 日出具的“苏亚金验字[2007]009 号”《验资报告》、于 2007 年 6 月 20 日出具的“苏亚金验字[2007]016 号”《验资报告》、于 2007 年 7 月 2 日出具的“苏亚金验字[2007]017 号”《验资报告》，经审验，截至 2007 年 7 月 2 日，新苏港投资已收到各股东缴纳的新增注册资本合计 400,000,000.00 元，均以货币出资。新苏港投资实收资本累计为 40,000 万元。

2007 年 1 月 29 日，新苏港投资就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新苏港投资的股权结构具体如下：

序号	股东	出资额（万元）	股权比例
1	连云港港口集团有限公司	16,000	40.00%
2	江苏省国信资产管理集团有限公司	12,000	30.00%
3	江苏交通控股有限公司	12,000	30.00%
合计		40,000	100%

（3）2007 年 9 月，新苏港投资第二次增资

2007 年 8 月 2 日，新苏港投资作出 2007 年临时股东会决议，同意公司注册资本由 40,000 万元增至 90,000 万元，各股东等比例增资。

根据江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司于 2007 年 9 月 27 日出具的“苏亚金验字[2007]024 号”《验资报告》、于 2007 年 1 月 22 日出具的“苏亚金验字[2007]028 号”《验资报告》、于 2007 年 11 月 14 日出具的“苏亚金验字[2007]029 号”《验资报告》、于 2007 年 11 月 21 日出具

的“苏亚金验字[2007]030号”《验资报告》、于2008年1月2日出具的“苏亚金验字[2008]1号”《验资报告》、于2008年1月15日出具的“苏亚金验字[2008]2号”《验资报告》、于2008年2月29日出具的“苏亚金验字[2008]7号”《验资报告》、于2008年4月9日出具的“苏亚金验字[2008]10号”《验资报告》、于2008年4月25日出具的“苏亚金验字[2008]12号”《验资报告》、于2008年5月23日出具的“苏亚金验字[2008]15号”《验资报告》、于2008年6月2日出具的“苏亚金验字[2008]16号”《验资报告》、于2008年6月16日出具的“苏亚金验字[2008]17号”《验资报告》、于2008年7月4日出具的“苏亚金验字[2008]19号”《验资报告》、于2008年7月9日出具的“苏亚金验字[2008]20号”《验资报告》，经审验，截至2008年7月9日，新苏港投资已收到各股东缴纳的新增注册资本合计500,000,000.00元，均以货币出资。新苏港投资实收资本累计为90,000万元。

2007年9月27日，新苏港投资就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新苏港投资的股权结构具体如下：

序号	股东	出资额（万元）	股权比例
1	连云港港口集团有限公司	36,000	40.00%
2	江苏省国信资产管理集团有限公司	27,000	30.00%
3	江苏交通控股有限公司	27,000	30.00%
合计		90,000	100%

（4）2018年4月，新苏港投资第一次股东变更

2018年2月26日，新苏港投资作出股东会决议，同意股东江苏交通控股有限公司将所持有新苏港投资30%的股权（对应出资额2.7亿元）以2.84亿元价格交割给新股东江苏省港口集团有限公司，其他股东港口集团和江苏省国信集团资产管理有限公司放弃此次优先购买股权的权利。

根据江苏交通控股有限公司与江苏省港口集团有限公司签订的《股权交割协议》，江苏交通控股有限公司以其所持新苏港投资30%股权向江苏省港口集团有限公司进行实缴出资，作价283,748,998.76元。

2018年4月25日，新苏港投资就本次股东变更完成了变更登记手续。本次变更后，新苏港投资的股权结构具体如下：

江苏连云港港口股份有限公司拟购买江苏新苏港投资发展有限公司 40%股权所涉及的江苏新苏港投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东	出资额（万元）	股权比例
1	连云港港口集团有限公司	36,000	40.00%
2	江苏省国信资产管理集团有限公司[注]	27,000	30.00%
3	江苏省港口集团有限公司	27,000	30.00%
合计		90,000	100%

注：2018 年 10 月 30 日，江苏省国信资产管理集团有限公司变更公司名称“江苏省国信集团有限公司”。

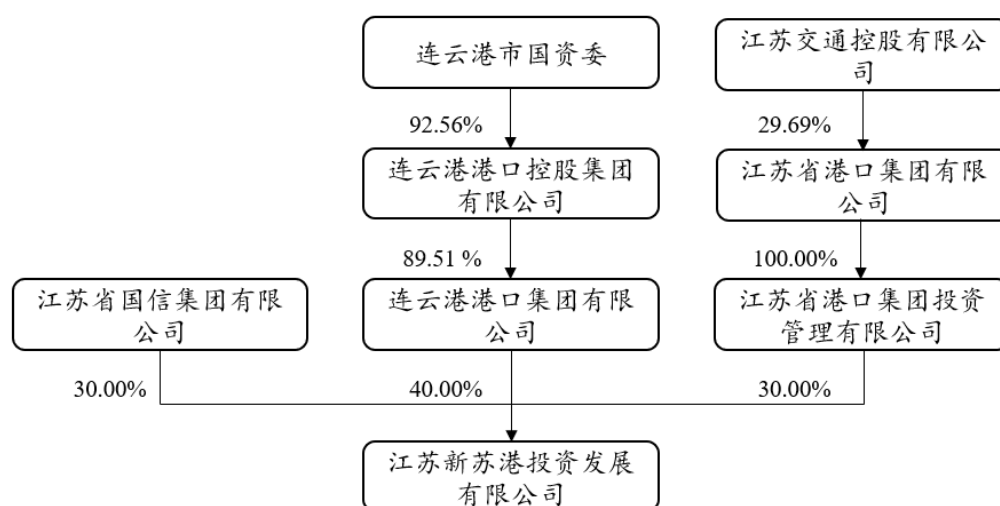
3.公司股东及持股比例、股权变更情况

截至评估基准日，新苏港投资股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	
		出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	连云港港口集团有限公司	36,000.00	40.00	36,000.00	40.00
2	江苏省国信集团有限公司	27,000.00	30.00	27,000.00	30.00
3	江苏省港口集团有限公司	27,000.00	30.00	27,000.00	30.00
合计		90,000.00	100.00	90,000.00	100.00

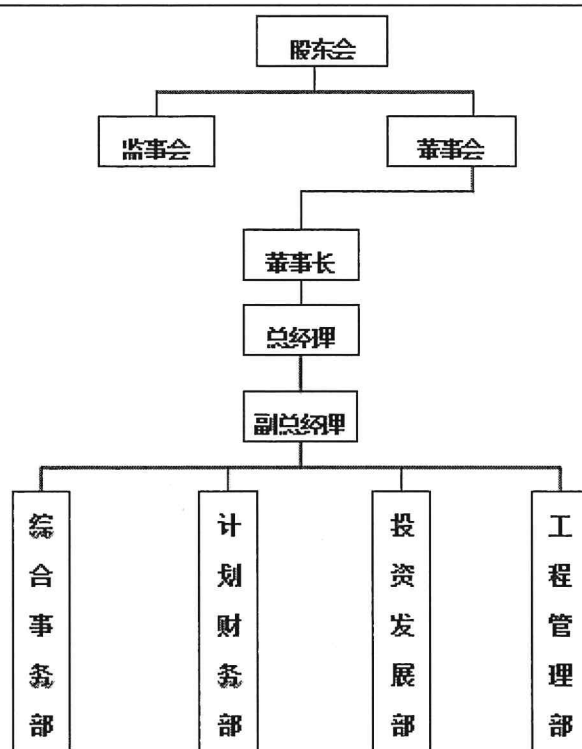
4.公司产权和经营管理结构

新苏港投资股权结构如下：



新苏港投资经营管理结构如下：

江苏连云港港口股份有限公司拟购买江苏新苏港投资发展有限公司 40%股权所涉及的江苏
新苏港投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告



5.近两年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 06 月 30 日
资产总计	334,130.37	317,952.05	319,738.52
负债总计	156,723.61	126,493.31	119,994.13
所有者权益	177,406.76	191,458.75	199,744.39
其中：归属母公司所有者权益	117,361.49	126,298.04	131,179.27

被评估单位近两年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年 06 月 30 日
资产总计	112,018.25	115,441.49	116,629.21
负债总计	771.79	888.09	890.65
所有者权益	111,246.46	114,553.40	115,738.55

被评估单位近两年一期的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
营业收入	61,172.41	69,263.76	37,045.82
利润总额	13,902.29	19,525.07	10,620.17

江苏连云港港口股份有限公司拟购买江苏新苏港投资发展有限公司 40%股权所涉及的江苏新苏港投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-6 月
净利润	10,817.00	15,031.99	8,130.26
其中：归属母公司所有者的净利润	6,834.49	8,936.55	4,790.90

被评估单位近两年一期的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年 06 月 30 日
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	2,469.63	3,306.94	1,162.55
净利润	2,469.63	3,306.94	1,162.55

被评估单位评估基准日、2022 年度、2021 年度的会计报表均经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

6. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人二江苏连云港港口股份有限公司拟通过协议转让的方式购买委托人一连云港港口集团有限公司持有的被评估单位江苏新苏港投资发展有限公司 40%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

本资产评估报告仅供委托人、与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因江苏连云港港口股份有限公司拟筹划重组事项，包括江苏连云港港口股份有限公司拟通过协议转让的方式购买连云港港口集团有限公司持有的江苏新苏港投资发展有限公司 40.00%股权，为此需要对评估基准日时江苏新苏港投资发展有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述江苏连云港港口股份有限公司拟筹划的重组事项提供价值参考依据。

《连云港港口集团有限公司临时董事会决议》(2023 年 6 月 26 日)审议通过了上述经济行为。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是江苏新苏港投资发展有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是江苏新苏港投资发展有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、其他非流动资产，合并口径总资产账面价值 319,738.52 万元；负债包括流动负债等，总负债账面价值 119,994.13 万元；所有者权益账面价值 199,744.39 万元，归属于母公司的所有者权益账面价值 131,179.27 万元。

母公司口径总资产账面价值 116,629.20 万元；负债包括流动负债等，总负债账面价值 890.65 万元；净资产账面价值 115,738.55 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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1. 长期股权投资

评估基准日长期股权投资账面余额 1,026,417,546.65 元，核算内容为全资及控股长期股权投资 2 项，非控股长期股权投资 2 项。评估基准日长期股权投资计提减值准备 0.00 元，长期股权投资账面价值 1,026,417,546.65 元。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值 (单位：元)
1	连云港新苏港码头有限公司	2011-08	51.00%	487,050,000.00
2	连云港新苏港国际物流有限公司	2012-11	100.00%	209,500,000.00
3	连云港新海湾码头有限公司	2011-04	25.00%	234,690,285.91
4	连云港万邦散货物流有限公司	2011-07	39.00%	95,177,260.74

2. 房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物主要项目有鑫源大厦七层、车位；鑫源大厦七层主要用途为办公；委估房产位于连云区墟沟镇鑫源小区，权属建筑面积 995.34 m²，层高 3.3m；主体建筑物总层数 12 层，所在层为第 7 层；钢混结构；2007 年 7 月购买。平面矩形布局，外墙 240mm、内墙 240 填充墙。断桥铝合金窗、防火防盗门、大理石地面、墙面乳胶漆、

铝合金龙骨顶棚。卫生间为一般瓷砖墙面、地面。该建筑物配套设施包括电照、通讯、宽带网络等强弱电系统。已取得“连房权证连字第 L00120395 号”所有权证书。4 个车位为人防车位使用权，于 2010 年购买，位于连云区墟沟镇鑫源小区 5 号楼地下，未办理权证。

至评估基准日，评估对象建筑物基础、其他承重构件、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、上下水、电设施等均正常使用。

3.设备类资产

设备类资产主要包括车辆及电子设备。

(1)车辆

纳入评估范围的车辆共 3 辆，主要为起亚牌轻型客车、越野车及大众多用途乘用车等办公用车辆。车辆维护保养较好，均在年检有效期内，可满足日常办公生产需要。

(2)电子设备

电子设备主要为企业日常办公所必需的电子类设备，共 48 台，分布于公司办公区内，主要包括电脑、打印机、扫描仪、冰箱等。目前所有设备使用状态正常。

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，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2023 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，

准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《连云港港口集团有限公司临时董事会决议》(2023 年 6 月 26 日);
- 2.北京中企华资产评估有限责任公司与委托人签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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第四次修正);
- 3.《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第三次会议通过);
- 4.《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);
- 5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号发布, 财政部令第 97 号修改);
- 6.《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);
- 7.《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通过);
- 8.《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第二次修正);
- 9.《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);

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 709 号修订);
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号、国务院令第 732 号修订);
12. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36 号);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《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、中国证券监督管理委员会令第 36 号);
16. 《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);
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);
18. 《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);
19. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第 691 号);
21. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);
23. 《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);
24. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第四次修订);

25. 《会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估》;

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(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—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37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. 《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
17. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
18. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
19. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 股份持有证明;
3. 国有土地使用证;
4. 房屋所有权证书;
5. 专利证书;
6. 海域使用权证书;

7.机动车行驶证;

8.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号,自 2016 年 9 月 1 日起施行);

2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);

3.评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR;

4.房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额(应具体);

5.房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准(应具体);

6.国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准(应具体);

7.行业及地方工程造价信息(应具体);

8.《机电产品报价手册》(2023 年);

9.企业提供的相关工程预决算资料;

10.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

11.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

12.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

13.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

14.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

15.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

16.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

17.《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);

18.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号);

19.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

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.《资产评估专家指引第9号—数据资产评估》（中评协〔2019〕40号）；
- 3.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 4.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 5.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 6.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 7.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）。
- 8.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 9.上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 10.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

新苏港投资作为投资管理型平台公司，主要统筹管理公司及相关企业的项目投资、运营及日常管理，对所管辖的企业实施职能管控。考虑到其主要为投资公司无实际业务，其主要生产经营能力体现在其投资的子公司，本次评估不宜采用收益法评估。由于目前资本市场缺乏与被评估单位类似或相近的可比企业；股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

考虑到新苏港投资各项资产及负债权属清晰,相关资产、负债资料较为齐全,能够通过采用相应方法评定估算各项资产、负债的价值,因此本次评估采用资产基础法进行评估。

➤资产基础法

(一)流动资产

1.货币资金

主要为银行存款,评估人员取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表,对其逐行逐户核对,并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等,没有发现对净资产有重大影响的事宜,且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

2.其他应收款

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的应收款项相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值,同时将评估基准日计提的应收款项坏账准备评估为零。

3.其他流动资产

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产的形成原因并查阅了相关依据及账簿。经核实结果无误,其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

(二)长期股权投资

1.全资及控股长期股权投资

对全资及控股长期股权投资进行整体评估,首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值,然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。进行整体评估的被投资单位采用的评估方法及评估方法选取的理由和依据详细情况分别见相应的评估技术分说明。

2.非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资,对于具备整体评估条件的被投资单位,首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值,然后乘以所持股权比

例计算得出股东部分权益价值。对于不具备整体评估条件的被投资单位，评估人员根据取得被投资单位的财务报表，按照净资产乘以所持股权比例确认评估值。

各被投资单位是否进行整体评估、采用的评估方法、最终结论选取的评估方法、是否单独出具资产评估说明的情况汇总如下：

序号	被投资单位名称	是否整体评估	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法	是否单独出具资产评估说明
1	连云港新苏港码头有限公司	是	资产基础法、收益法	资产基础法	是
2	连云港新苏港国际物流有限公司	是	资产基础法	资产基础法	是
3	连云港新海湾码头有限公司	是	资产基础法	资产基础法	否
4	连云港万邦散货物流有限公司	否	报表净资产乘持股比例	报表净资产乘持股比例	否

(三)房屋建筑物

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用市场法评估。

1.市场法

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估工作主要分以下三个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的房屋建筑物评估申报表，在资产占有单位资产管理人員的配合下，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行核实、勘察、鉴定，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、区域地理位置等现状，并作详细的鉴定记录。

第二阶段：搜集资料。评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料，当地房地产中介、网络上有关的信息资料。另外根据委托方提供的评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

第三阶段：评估分析计算。评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，按照替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个同类用途项目的正常交易案例，将委估房地产与房地产

市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

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

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=可比实例交易价格×正常交易情况/可比实例交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/可比实例房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/可比实例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/可比实例房地产个别因素值。

(四)设备类资产

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

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

电子设备重置全价的确定

对于电子设备，以基准日的市场购置价确定重置全价。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对符合增值税抵扣条件的设备，重置全价扣除相应的增值税。

(2)综合成新率的确定

①对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2.市场法

市场法是指将估价对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似车辆进行比较,对这些类似车辆的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。对于电子设备及待报废机器设备、部分二手市场交易活跃车辆,主要根据市场法测算评估值。

(1)运用市场法估价应按下列步骤进行:

搜集交易实例;

选取可比实例;

建立价格可比基础;

进行交易情况修正;

进行交易日期修正;

进行个别因素修正;

求出比准价格。

(2)市场法评估计算公式如下:

待估车辆价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估车辆评估基准日价格指数/参照物车辆交易日价格指数×待估车辆个别因素值/参照物车辆个别因素值。

(五)长期待摊费用

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因,查阅了长期待摊费用的记账凭证,查阅了长期待摊费用的相关合同,评估人员根据被评估单位提供的清查评估明细表,对会计报表、明细账和记账凭证进行了核查,并履行了必要的评估程序。判断与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值,本次对于长期待摊费用在房屋建筑物考虑其评估值。

(六)递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因,查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定,核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

(七)负债

负债为流动负债中的应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员根据企业提供的各科目的明细表及相关财务资料,对账面值进行核实,以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2023 年 7 月 10 日至 2023 年 10 月 19 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托

2023 年 7 月 10 日,我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后,项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划,拟定了具体的评估工作方案,组建评估团队。同时,根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三)现场调查

评估人员于 2023 年 7 月 11 日至 2023 年 7 月 31 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

(3)现场实地勘查

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

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

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

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

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(4) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并

对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

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

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 假设在市场上交易的资产，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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(七) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(十) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

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

十、评估结论

江苏新苏港投资发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 116,629.20 万元，评估价值为 174,042.43 万元，增值额为 57,413.23 万元，增值率为 49.23%；总负债账面价值为 890.65 万元，评估价值为 890.65 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 115,738.55 万元，评估价值为 173,151.78 万元，增值额为 57,413.23 万元，增值率为 49.61%。合并口径归属于母公司的所有者权益账面价值 131,179.27 万元，评估价值为 173,151.78 万元，增值额为 41,972.51 万元，增值率为 32.00 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	13,694.21	13,694.21	0.00	0.00
非流动资产	102,934.99	160,348.22	57,413.23	55.78
其中：长期股权投资	102,641.75	159,629.15	56,987.40	55.52
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	279.69	719.02	439.33	157.08
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	

江苏连云港港口股份有限公司拟购买江苏新苏港投资发展有限公司 40%股权所涉及的江苏
新苏港投资发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	13.55	0.05	-13.50	-99.63
资产总计	116,629.20	174,042.43	57,413.23	49.23
流动负债	890.65	890.65	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	890.65	890.65	0.00	0.00
净资产	115,738.55	173,151.78	57,413.23	49.61

连云港港口集团有限公司持有的江苏新苏港投资发展有限公司 40%股权的股东权益价值为 69,260.71 万元。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	5,477.68	5,477.68	0.00	0.00
非流动资产	41,174.00	64,139.29	22,965.29	55.78
其中：长期股权投资	41,056.70	63,851.66	22,794.96	55.52
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	111.88	287.61	175.73	157.08
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	5.42	0.02	-5.40	-99.63
资产总计	46,651.68	69,616.97	22,965.29	49.23
流动负债	356.26	356.26	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	356.26	356.26	0.00	0.00
净资产	46,295.42	69,260.71	22,965.29	49.61

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

十一、特别事项说明

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

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了上会会计师事务所（特殊普通合伙）于 2023 年 10 月 18 日出具的“上会师报字（2023）第 12985 号”审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)新苏港投资纳入评估范围的房屋建筑物共 2 项，其中 2010 年购买的 4 个车位为人防车位使用权，位于连云区墟沟镇鑫源小区 5 号楼地下，未办理权证。该部分资产新苏港投资已出具产权承诺函，承诺产权归其所有，无产权纠纷。

(五)新苏港投资长期股权投资之一连云港新苏港码头有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共 16 项，均未取得不动产权证，建筑面积共计 17,133.87 平方米。该部分连云港新苏港码头有限公司已出具产权承诺函，承诺产权归其所有，无产权纠纷。上述房屋的建筑面积主要依据被评估单位提供的有关测绘结果、图纸等资料确定。

(六)新苏港投资长期股权投资之一连云港新苏港码头有限公司纳入本次评估范围的专利共 3 项，全部为实用新型专利，3 项专利权已取得国家知识产权局颁发的证书，上述专利为被评估单位与恩倍力（昆山）机械有限公司、天津正升机电科技发展有限公司、连云港港口集团有限公司共同研制获得。其中与连云港港口集团有限公司共同

口集团有限公司共同研制获得。其中与连云港港口集团有限公司共同研制的专利截至评估报告日已无偿划转至连云港新苏港码头有限公司，相关转让登记程序已办理。

(七)新苏港投资长期股权投资之一连云港新苏港码头有限公司租赁连云港港口集团有限公司拥有的位于 88#泊位东侧地块的国有土地使用权（国有土地使用权证编号为苏（2018）连云港市不动产权第 0068060 号）范围内的部分场地，面积为 117163 平方米，租期期限为 2021 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，租金标准为年租金为 700 万元，免租两年；同时连云港新苏港码头有限公司将其持有的海域使用权（苏（2021）连云港市不动产权第 0030349 号）范围内的部分海域出租给连云港港口集团有限公司，面积为 13.20 公顷，租期期限为 2021 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，租金标准为年租金为 700 万元，免租两年。

(八)新苏港投资长期股权投资之一连云港新苏港码头有限公司持有的产权证号为“苏(2023)连云港市不动产证明第 0016480 号”的土地使用权按照最高额抵押于中国银行股份有限公司连云港核电站支行，金额为 15320 万元，期限为 2023 年 03 月 08 日至 2026 年 03 月 07 日。

(九)新苏港投资长期股权投资之一连云港新海湾码头有限公司纳入本次评估范围的土地使用权共 3 项，其中土地权证编号为“苏(2023)赣榆区不动产权第 0011924 号”的土地使用权证载权利人为江苏省柘汪临港建设开发有限公司，截至评估基准日尚未进行权利人变更。该土地使用权连云港新海湾码头有限公司已出具产权承诺函，承诺产权归其所有，无产权纠纷。

(十)关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

(十一)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

(十二)评估基准日被评估单位存在对外担保事项，具体担保情况如下：

1.江苏新苏港投资发展有限公司同意就连云港新苏港码头有限公司与建信金融租赁有限公司签订的编号为【202015110010001339】的《租赁协议》、《转让合同》及相关协议、文件项下约定提供担保，提供的保证为连带责任保证，连带保证份额为 51%。保证期间为相应主合同生效之日起至相应主合同项下的被保证人的所有债务履行期限届满之日后叁年止。

2.江苏新苏港投资发展有限公司同意就连云港新海湾码头有限公司与远东国际融资租赁有限公司签订的编号为【IFELC20DI1UU 2Z-L-01】的《租赁合同》提供担保，以担保承租人履行其在租赁合同项下偿付租金及其他款项的义务。提供的保证金额为远东国际融资租赁有限公司要求的 13837187.5 元范围内任意金额。

3.江苏新苏港投资发展有限公司同意就连云港新海湾码头有限公司与建信金融租赁有限公司签订的编号为【202232620010001822】、【202232620010001754】、【001-0001069-001】的《租赁协议》、《转让合同》及相关协议、文件项下约定提供担保，提供的保证为连带责任保证，连带保证份额为 25%。保证期间为相应主合同生效之日起至相应主合同项下的被保证人的所有债务履行期限届满之日后叁年止。

(十三)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明。

无。

(十四)关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明。

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

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

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

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序

后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 10 月 19 日。

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二三年十月十九日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件；

附件八、从事证券服务业务资产评估机构名录；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。

连云港港口集团有限公司临时董事会决议

连云港港口集团有限公司(以下简称“集团”)临时董事会于2023年6月26日上午,在连云港市连云区中华西路18号港口大厦3406会议室召开。应出席会议的董事5人,实际出席会议并进行表决的董事5人。会议由集团董事长杨龙同志主持。会议的召集、召开,符合《公司法》和《连云港港口集团有限公司章程》规定,会议合法有效。

会议审议通过了1项议案,如下:

1、审议了《关于连云港港口集团有限公司按承诺计划将涉及同业竞争资产注入上市公司》的议案,同意根据集团2020年出具的《避免同业竞争的承诺书》中有关承诺,及有关项目的培养成熟情况,将集团所持江苏新苏港投资发展有限公司40%股权、连云港新东方集装箱码头有限公司51%股权、新益港(连云港)码头有限公司100%股权注入上市公司江苏连云港港口股份有限公司。

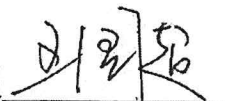
同意:5票;反对:0票;弃权:0票

全体董事签字:

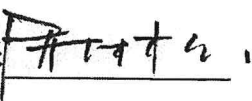
杨 龙



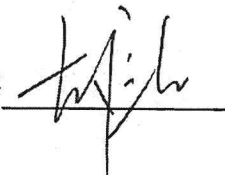
王国超



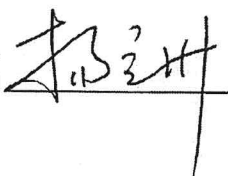
陈士彬



胡永涛



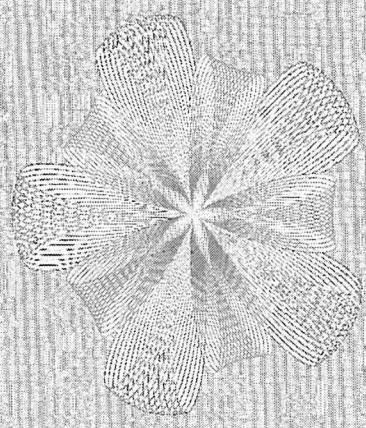
杨立州



连 房权证 字第 L00420395 号

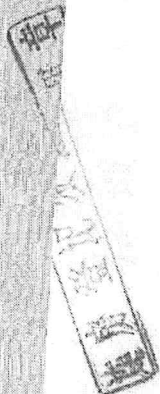


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

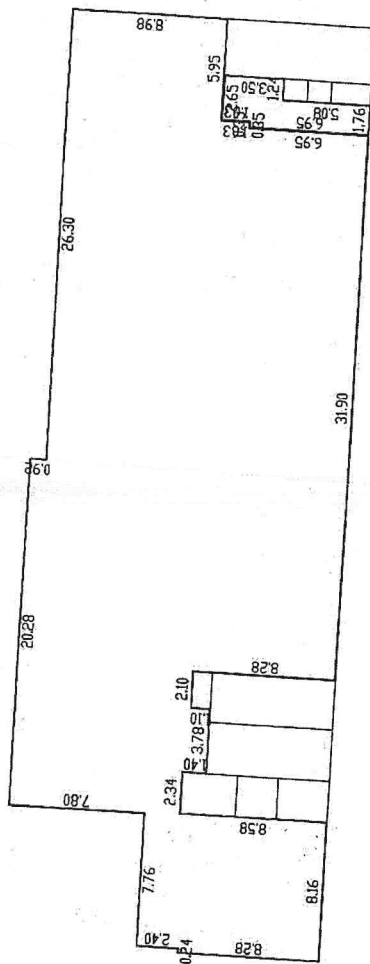
建房注册号: 32078



连云港市房产图

房产坐落	连云区墟沟镇鑫源小区5号楼7层				
丘号	05591017-7	总层数	12	建成年份	2007
建筑结构	钢混	所在层数	7	套内建筑面积 (m2)	822.247
				建筑面积 (m2)	995.34

Φ



测绘日期: 2007年6月20日

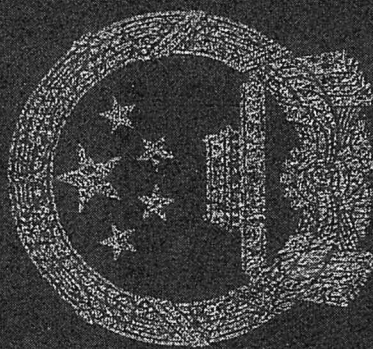
测绘人: 申连军

描图人: 张敏

校核人: 张李亮

比例尺: 1:300





中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 32029307799

不动产权证书

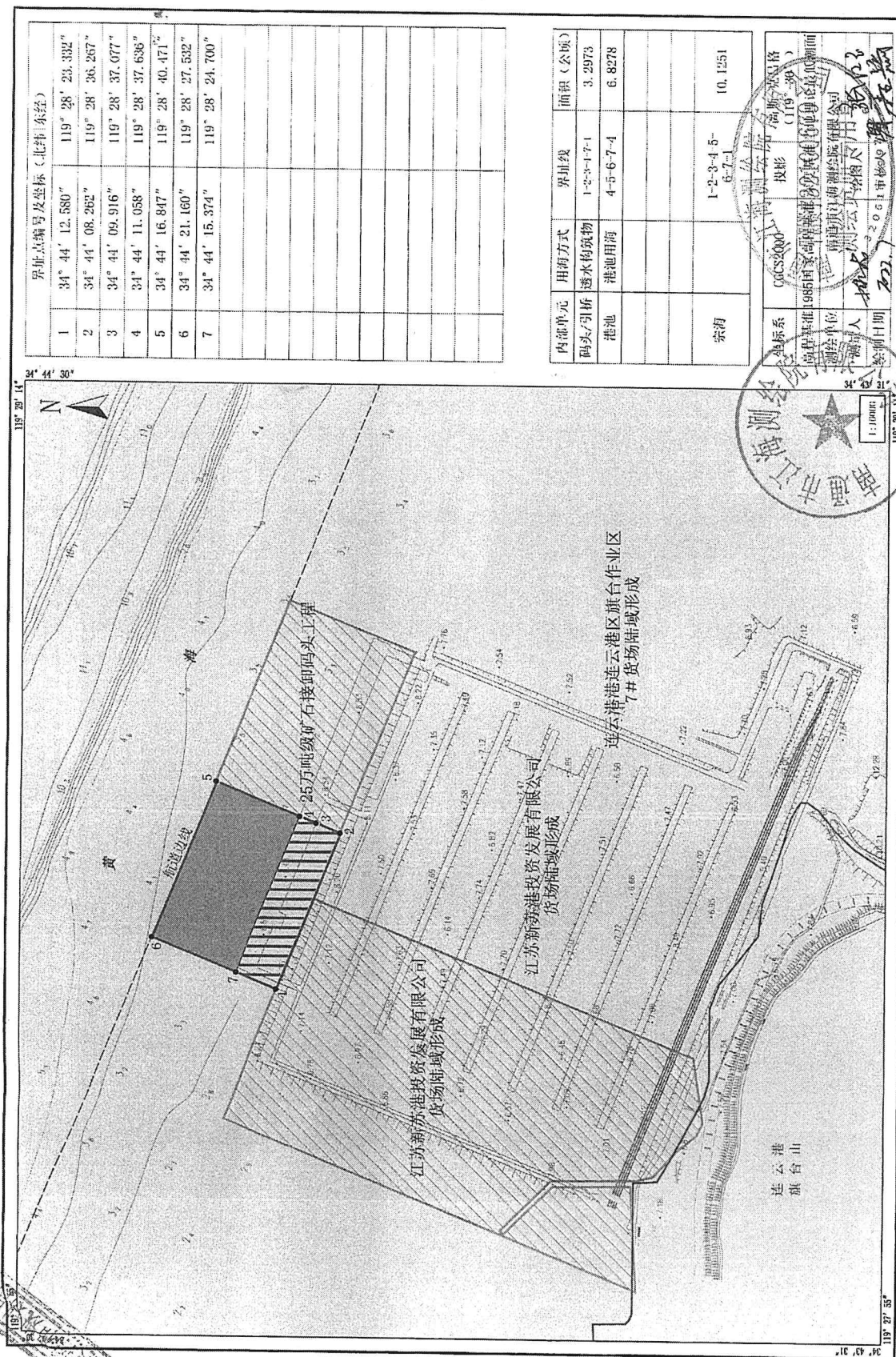


用海期限42年，自领取不动产权证书之日起得海域使用权。

权利人	连云港新苏港码头有限公司						
共有情况	单独所有						
坐落	项目用海位于江苏省连云港旗台作业区						
不动产单元号	320703 000000 GH00146 W000000000						
权利类型	海域使用权						
权利性质	审批						
用途							
面积	宗海面积10.1251公顷						
使用期限							
权利其他状况							

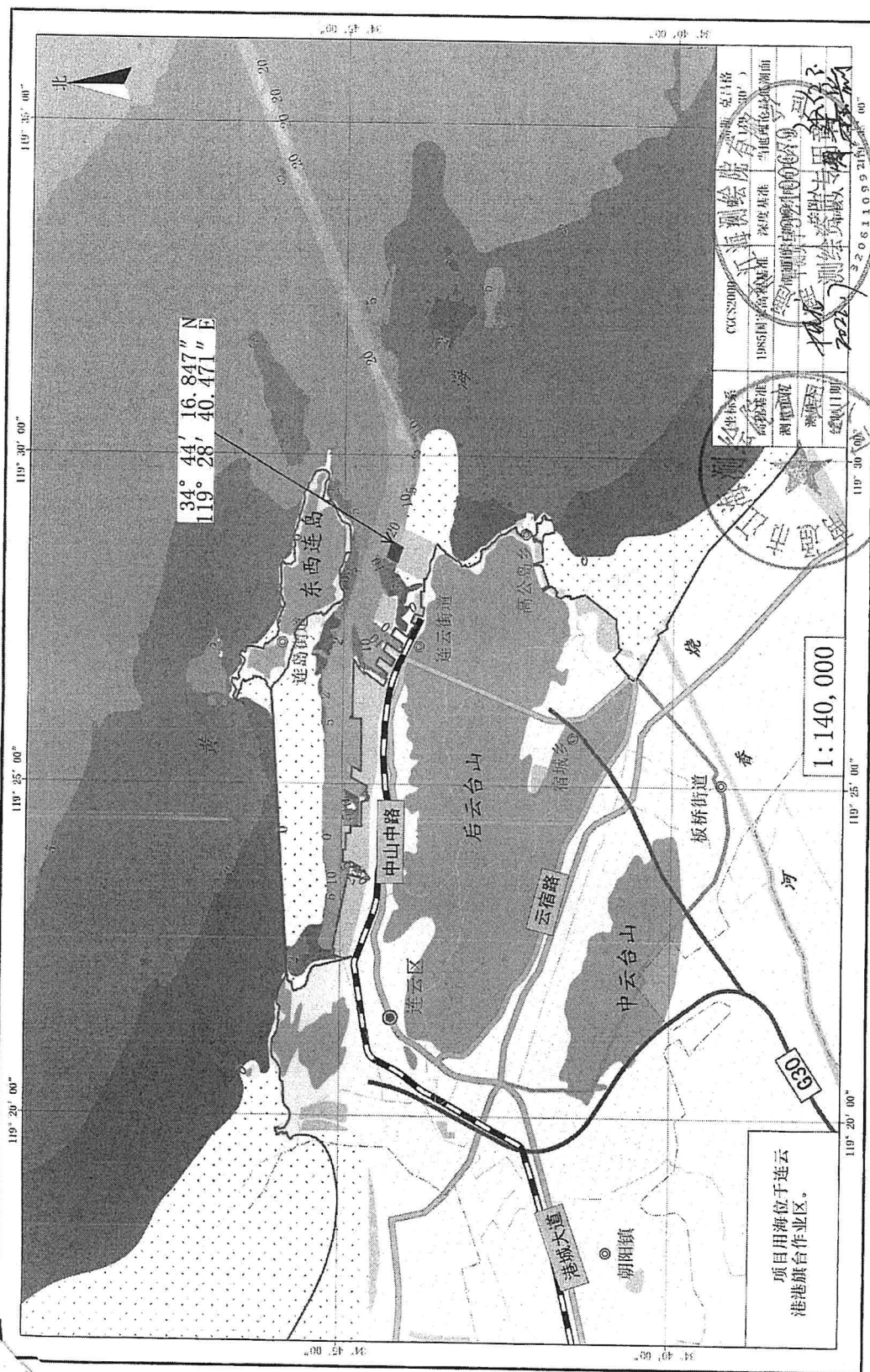
附图展示二维码

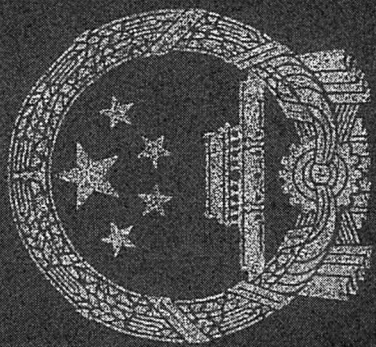




附图页

连云港港旗台作业区10万吨级通用散货泊位工程项目宗海位置图





中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 10000000782

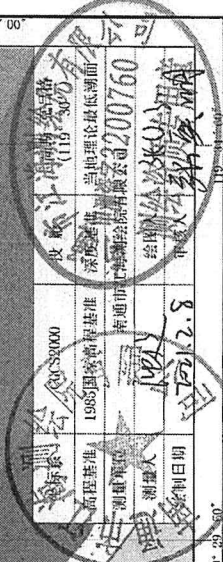
不动产权证书



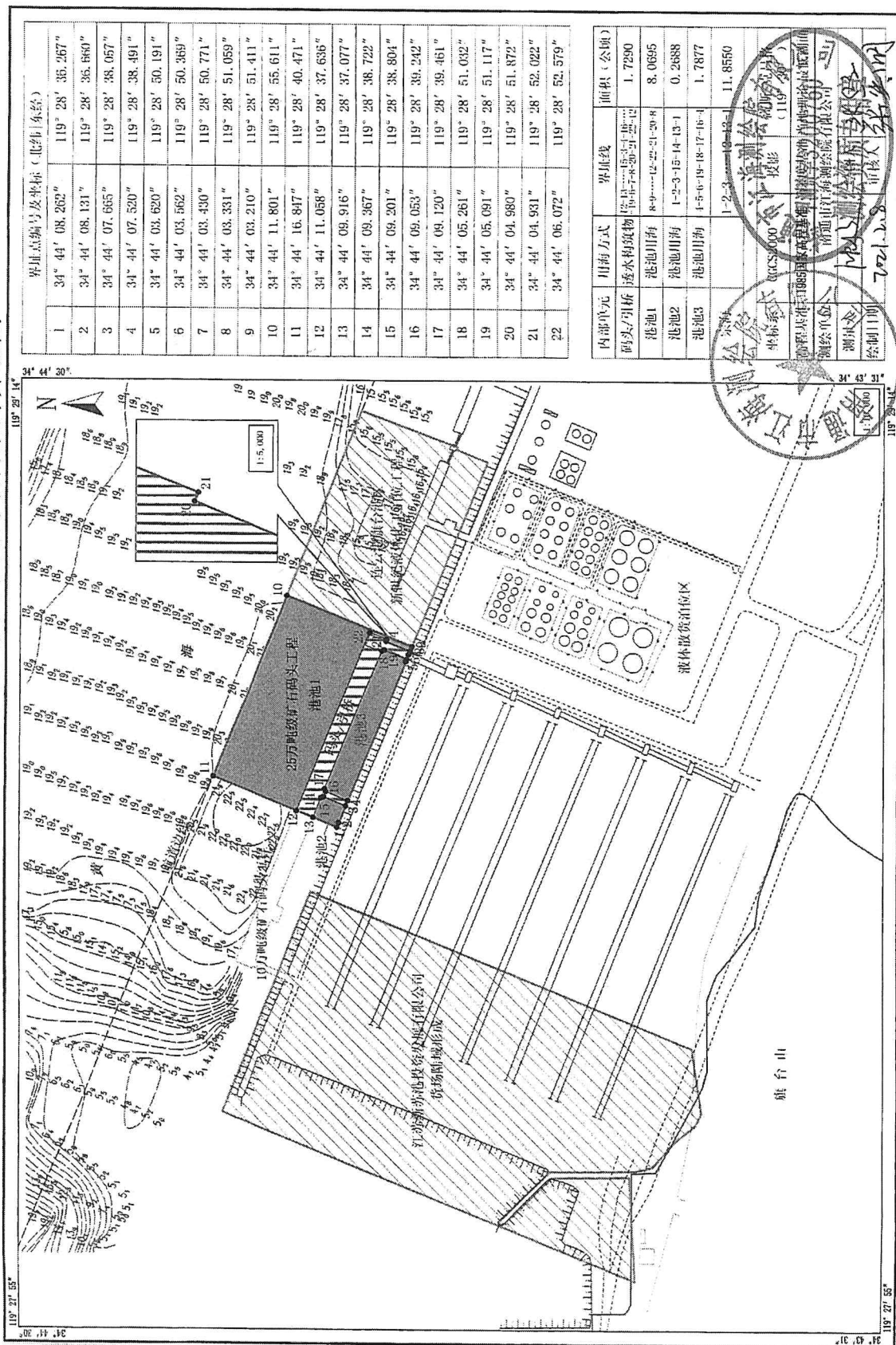
权利人	连云港新苏港码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	位于江苏省连云港港区。
不动产单元号	320703 111111 GH00244 W00000000
权利类型	海域使用权
权利性质	审批
用途	交通运输用海/港口用海
面积	11.8550公顷
使用期限	2021年09月29日起至2059年04月13日止
权利其他状况	项目名称：连云港旗台港区25万吨级矿石码头工程项目 项目性质：经营性 用海方式：港池、蓄水/透水构筑物 用海面积：10.1260公顷/1.7290公顷

海域管理号：2021A32070300475

附 图 页



连云港旗台港区25万吨级矿石码头工程用海项目宗海界址图





中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32016788511

苏

2021

连云港市

0030349

不动产权第

号

权利人	连云港新苏港码头有限公司
共有情况	单独所有
坐落	连云港市连云区连云街道外侧海域
不动产单元号	320703 000000 GH00127 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	审批
用途	港口用海
面积	宗海面积44.6200公顷
使用期限	海域使用权 2007年10月22日起2057年02月26日止
权利其他状况	

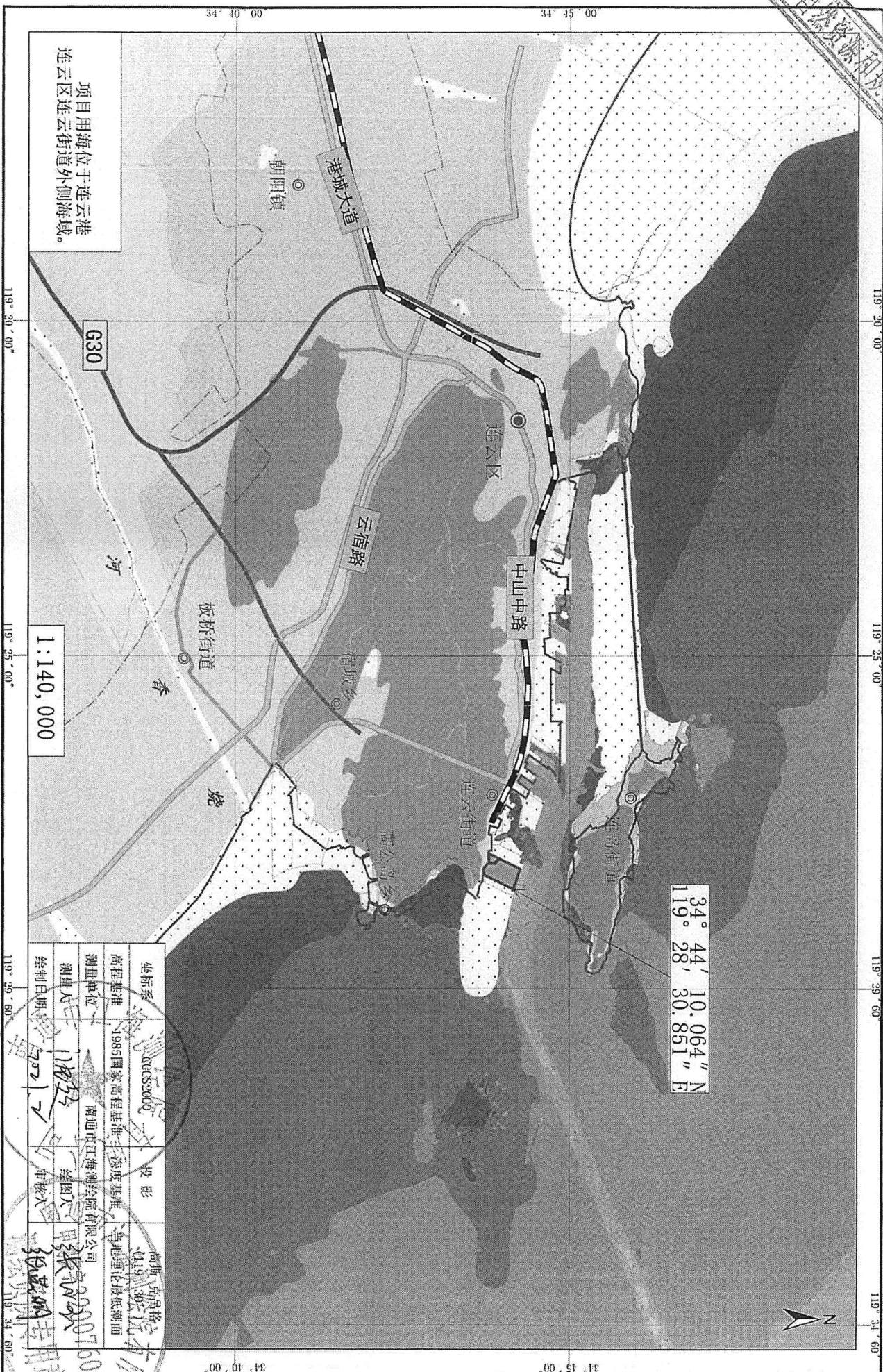
附 记

根据海域使用管理法第四十八条规定,按年度逐年缴纳海域使用金的使用权人不按期缴纳海域使用金的,限期缴纳;在限期内仍拒不缴纳的,将依法注销不动产权证书,收回海域使用权。 海域管理号为:

2021B32070300752 项目名称:江苏新苏港投资发展有限公司货场陆域形成项目 项目性质:经营性

用海方式:建设填海造地 面积:44.62公顷
用海期限2057年2月26日止

江苏新苏港投资发展有限公司货场陆域形成项目宗海位置图



项目用海位于连云港
连云区连云街道外侧海域。

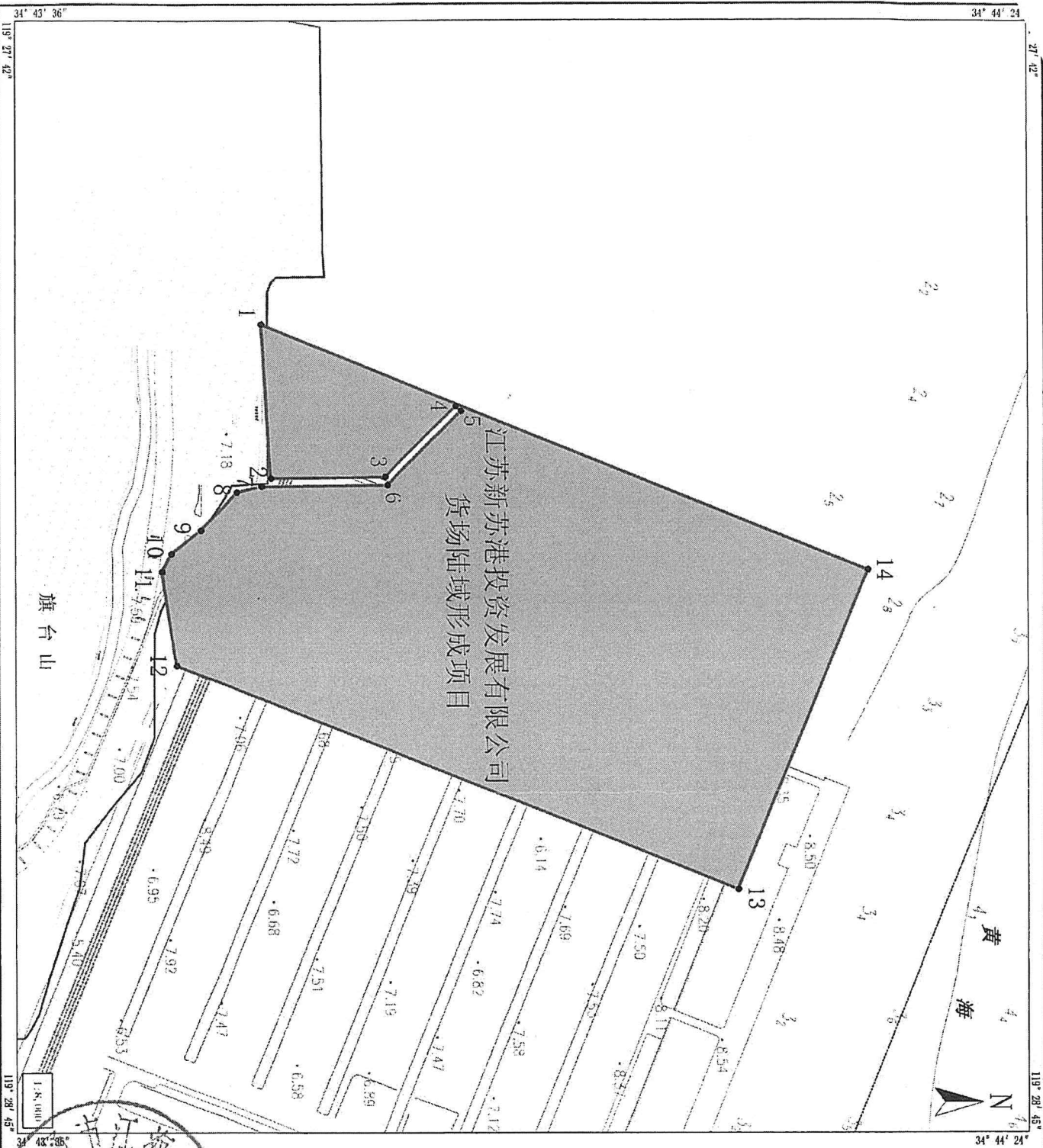
1:140,000

34° 44' 10.064" N
119° 28' 30.851" E

坐标系	CGCS2000	投影	高斯-克吕格
高程基准	1985国家高程基准	深度基准	当地理论最低潮面
测量单位	南通市政海测院有限公司	绘图人	张永强
测量人	张永强	审核人	张永强
绘制日期	2021.12.27	审核日期	2021.12.27

2021.12.27

江苏新苏港投资发展有限公司货场陆域形成项目宗海界址图



界址点编号及坐标（北半球坐标系）			
1	34° 43' 47.770"	119° 27' 58.715"	
2	34° 43' 48.201"	119° 28' 07.121"	
3	34° 43' 53.514"	119° 28' 07.231"	
4	34° 43' 56.881"	119° 28' 03.353"	
5	34° 43' 57.137"	119° 28' 03.630"	
6	34° 43' 53.656"	119° 28' 07.808"	
7	34° 43' 47.779"	119° 28' 07.888"	
8	34° 43' 46.635"	119° 28' 08.219"	
9	34° 43' 45.033"	119° 28' 10.371"	
10	34° 43' 43.672"	119° 28' 11.702"	
11	34° 43' 43.250"	119° 28' 12.708"	
12	34° 43' 43.928"	119° 28' 18.013"	
13	34° 44' 10.061"	119° 28' 30.851"	
14	34° 44' 16.111"	119° 28' 12.610"	

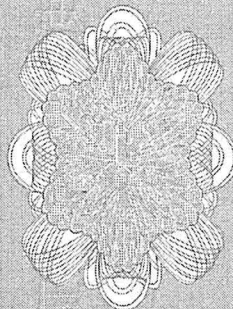
内部单元	利用方式	界址线	面积（公顷）
货场	建设堆场用地	2 3 ... 13 14 1	44.6200

江苏新苏港投资发展有限公司
宗海界址图
比例尺 1:5000
测制日期 2011.01
测制人 张其明
审核人 张其明
制图人 张其明
市管人 张其明

连 国用 (2013) 第 LY004213 号

土地使用权人	连云港新苏港码头有限公司				
座 落	连云港市赣台港区				
地 号	320703003001GB02916	图 号	844-520-21		
地类 (用途)	港口码头用地	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期	2055年12月25日		
使用权面积	418568.00 M ²	其 中		独用面积	M ²
				分摊面积	M ²

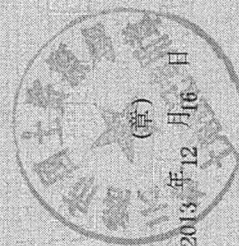
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



连云港市人民政府 (章)
2013 年 12 月 16 日

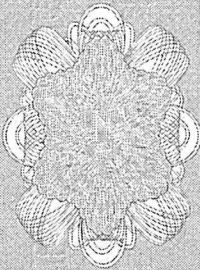
登 记 机 关

证书监制机关



土地使用权人	连云港新苏港码头有限公司		
座落	连云港市黄台港区		
地号	320703003001GB02916	图号	844-520-21
地类(用途)	港口码头用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2055年12月25日
使用权面积	418568.00 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

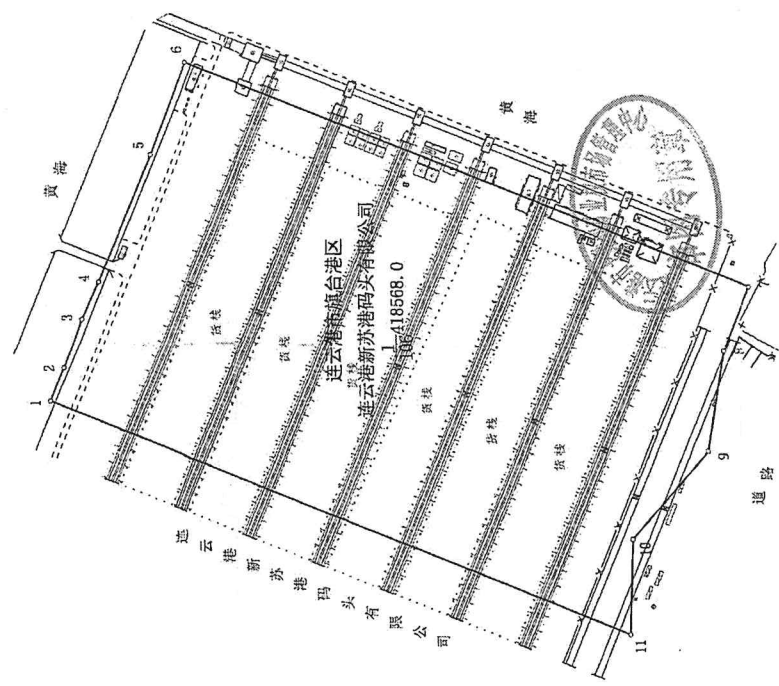
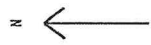
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



连云港市人民政府(章)
2013年12月6日

宗地地图

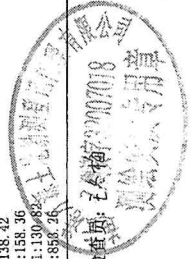
845-520-34_3207030010010001000



- 1-2:49.45
- 2-3:71.37
- 3-4:56.16
- 4-5:187.51
- 5-6:135.84
- 6-7:829.06
- 7-8:95.73
- 8-9:138.42
- 9-10:158.36
- 10-11:130.83
- 11-1:895.24

2013年02月25日

绘图员: 七同同 审核员: 七同同 1:7000



连云港市土地和矿业权市场管理中心

连云港港口集团有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

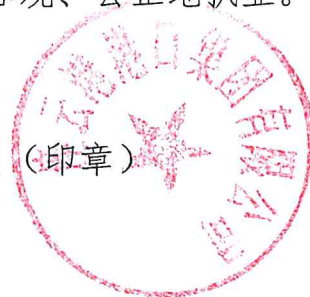
因江苏连云港港口股份有限公司拟通过协议转让的方式购买连云港港口集团有限公司持有的江苏新苏港投资发展有限公司40.00%股权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的江苏新苏港投资发展有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；
- 三、 纳入资产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；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告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；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

连云港港口集团有限公司 (印章)

法定代表人 (签字)

2013 年 10 月 18 日



杨文

江苏连云港港口股份有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因江苏连云港港口股份有限公司拟通过协议转让的方式购买连云港港口集团有限公司持有的江苏新苏港投资发展有限公司 40.00% 股权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的江苏新苏港投资发展有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；
- 三、 纳入资产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；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告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；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

江苏连云港港口股份有限公司（印章）

法定代表人（签字）



2013年10月18日

资产评估师承诺函

连云港港口集团有限公司、江苏连云港港口股份有限公司：

受你单位的委托，我们对江苏连云港港口股份有限公司拟通过协议转让的方式购买连云港港口集团有限公司持有的江苏新苏港投资发展有限公司 40.00%股权所涉及的江苏新苏港投资发展有限公司股东全部权益价值，以2023年6月30日为评估基准日进行了评估，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：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2023年10月19日

资产评估资格证书交回说明

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）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 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、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

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。



从事证券服务业务资产评估机构名录



中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

繁体 | English

移动端 | 微博 | 微信 | 无障碍

敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏风险、发挥合力

请输入关键字

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

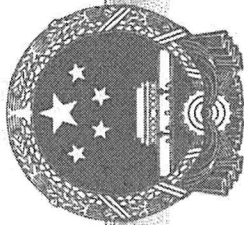
当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

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）

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2022.12.31）

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至 2022.12.31）			
序号	资产评估机构名称	通讯地址	联系电话
41	北京中科华资产评估有限公司	北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层	010-88356765
42	北京中林资产评估有限公司	北京市东城区安定门东大街 28 号雍和大厦 F 座 508 室	010-84195910
43	北京中评正信资产评估有限公司	北京市西城区广外大街朗琴国际 B 座 717	010-63363202
44	北京中企华资产评估有限责任公司	北京市朝阳区工体东路 18 号中复大厦三层	010-65881818-8005
45	北京中天创意资产评估有限公司	北京市朝阳区东土城路 8 号 A 座 18 层 18E	010-64466818
46	北京中天和资产评估有限公司	北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 C 栋 401	010-68008059-8031
47	北京中天衡平国际资产评估有限公司	向军南里二巷 5 号 7 号楼四层 7410	010-84477330
48	北京中天华资产评估有限责任公司	北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1-13 层	010-88395166
49	北京中同华资产评估有限公司	北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层	010-68090273
50	北京中曦评估咨询有限公司	北京市西城区西砖胡同 2 号院 8 号楼 B2 层 D-42	010-82560878



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101633784423X



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

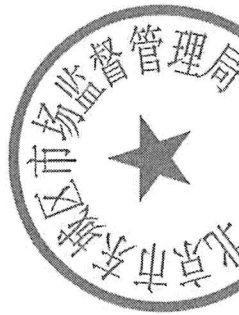
经营范围 探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事产权经纪业务。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动；不得从事实业政策

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号



登记机关

2022年06月22日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郁宁

性别：女

登记编号：11001118

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2023-05-11）

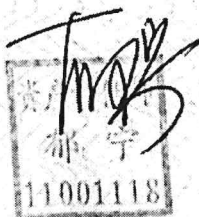
所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-05-30

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://ex.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：王晖

性别：男

登记编号：11140113

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2014-11-05

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：

王晖
11140113

本人印鉴：



打印日期：2023-05-23

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>

合同编号：

资产评估委托合同

甲方（委托人一）：连云港港口集团有限公司

乙方（委托人二）：江苏连云港港口股份有限公司

丙方（受托人）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：连云港市

签订时间：2023年 月 日



甲乙丙三方根据《中华人民共和国民法典》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确甲乙丙方的权利和义务，经甲乙丙方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

因江苏连云港港口股份有限公司拟筹划重组事项，具体包括江苏连云港港口股份有限公司拟通过协议转让的方式购买连云港港口集团有限公司持有的江苏新苏港投资发展有限公司40%股权、连云港新东方集装箱码头有限公司51%股权和新益港（连云港）码头有限公司100%股权。

为此需对评估基准日江苏新苏港投资发展有限公司、连云港新东方集装箱码头有限公司和新益港（连云港）码头有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述江苏连云港港口股份有限公司拟筹划重组事项提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为江苏新苏港投资发展有限公司、连云港新东方集装箱码头有限公司和新益港（连云港）码头有限公司的股东全部权益价值；评估对象涉及的资产范围是江苏新苏港投资发展有限公司、连云港新东方集装箱码头有限公司和新益港（连云港）码头有限公司申报的全部资产和负债。

三、评估基准日：2023年6月30日。

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供甲方、乙方和法律、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使用人。

2、甲方、乙方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的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、乙方或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，丙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方、乙方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方、乙方书面许可，丙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得丙方同意，甲方、乙方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报

告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定及其他规范性文件规定、监管部门要求以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：自乙方和其他相关当事人完全、如实地提供丙方评估所需所有资料后，于30日内完成。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版，邮寄或送达给甲、乙方单位。

六、评估服务费：

1、乙方须向丙方支付评估服务费，含增值税计人民币 [REDACTED] 万元（人民币大写：[REDACTED] [REDACTED]），其中不含税价格 [REDACTED] 元。本合同约定不含税价格不变，若国家税率变动，则价税合计相应调整，在丙方提交资产评估报告终稿后十五日内一次付清。评估工作中其他的交通、食宿、邮寄等一切费用丙方自理。

2、若评估范围或评估基准日发生变化，甲乙丙三方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

3、非丙方原因造成评估业务中止，乙方（委托人二）应按丙方已完成的评估工作量向丙方支付相应的评估服务费。

4、乙方（委托人二）所支付的评估服务费中包含丙方利用自主开发的云数据库系统、评估工具软件、底稿系统软件 and 项目管理系统等高新技术手段提供高效服务的费用。

5、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，丙方不接受现金形式的支付方式。

6、丙方可接受的支付币种为人民币，也可以为等值外币，支付外币时应按丙方提供的外币收款账户信息支付。

7、丙方收款账户信息：

人民币收款账户信息

公司全称：北京中企华资产评估有限责任公司
开户银行：中信银行北京东大桥支行
银行行号：302100011163
银行账号：8110701013201240535

外币（跨境人民币）收款账户信息

RECEIVER'S BANK: CHINA CITIC BANK H.O.GENERAL BANKING,
BEIJING, CHINA
SWIFT CODE: CIBKCNBJ100
BENEFICIARY NAME: CHINA ENTERPRISE APPRAISALS CO., LTD.
ACCOUNT NO.: 8110701013201240535

七、关于发票的特别约定:

1、乙方(委托人二)在收到丙方开具的税率为6%的增值税发票并符合合同的支付条件后支付评估服务费。

2、若国家税收法律法规发生变化,则合同的不含税价不变,根据最新税收法律法规相应的调整税金和合同含税总额。

3、发票上的购买方应与评估服务费支付方一致,若评估服务费支付方、支付金额等发生变化的,应签订补充协议另行约定,并及时更换发票。

八、甲乙双方权利和义务:

1、乙方和其他相关当事人须向丙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性;乙方和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、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。乙方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的,丙方有权拒绝履行本合同。

2、乙方和其他相关当事人应当为丙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助;乙方应当根据评估业务需要,负责丙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方、乙方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、甲方、乙方对资产评估报告有异议的,可以要求评估机构解释或说明。

5、丙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

6、丙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告。

甲乙丙三方如不履行上述义务,视为违约。

九、甲乙丙方违约责任：

1、乙方（委托人二）拒绝或未按期向丙方支付评估服务费，丙方有权停止工作或向甲方提供资产评估报告。

2、甲方（委托人一）、乙方（委托人二）未同丙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给丙方的款项，丙方有权要求乙方（委托人二）按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、丙方未同乙方（委托人二）协商擅自变更或解除本合同，应全额返回乙方（委托人二）已支付的评估服务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、乙方（委托人二）未及时向丙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由乙方（委托人二）负责，丙方不承担责任。

5、丙方出具的评估报告存在重大错误及疏漏的，并给甲方或乙方造成损失的，丙方应当赔偿由此给甲、乙方造成的全部损失，赔偿金额以丙方实际收到的评估服务费为上限。

十、甲乙丙方争议解决及其他：

1、本合同经甲乙丙方协商一致可以中止或解除。

2、因乙方（委托人二）和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响，丙方无法履行本合同时，丙方可以单方解除本合同，乙方（委托人二）应根据丙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向丙方支付相应的评估服务费。

3、甲方（委托人一）、乙方（委托人二）要求丙方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，丙方有权单方解除本合同，乙方（委托人二）仍需按照丙方已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。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由甲乙丙三方协商，协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同或执行本合同产生的任何争议，应当由三方协商解决。如协商不成，应提交连云港市仲裁委员会进行仲裁，仲裁裁决具有终局性，双方都应遵守、执行。

6、本合同经甲乙丙三方法定代表人或授权代表签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式陆份，委托人和受托人三方各执贰份，具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲乙方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由三方协商解决。

9、本合同中“委托人一代表”、“委托人二代表”“受托人代表”特指合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

(本页为评估委托合同签字页)

甲方(委托人一)名称: 连云港港口集团有限公司(盖章)

委托人一代表: (签字)

开户行: 建行港口支行

账号: 32001651736051407050

税号: 91320700139008250P

签署时间: 年 月 日

乙方(委托人二)名称: 江苏连云港港口股份有限公司(盖章)

委托人二代表: (签字)

开户行: 中国建设银行股份有限公司连云港港口支行

账号: 32001651736051407121

税号: 913207007322513070

签署时间: 年 月 日

丙方(受托人)名称: 北京中企华资产评估有限责任公司(盖章)

受托人代表: (签字)

开户行: 中信银行北京东大桥支行

账号: 8110701013201240535

税号: 91110101633784423X

签署时间: 年 月 日