

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
连云港新东方集装箱码头有限公司 51%股权
所涉及的连云港新东方集装箱码头有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

中企华评报字(2023)第 6497-02 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:	1111020110202300992
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6497-02号
报告名称:	江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港新东方集装箱码头有限公司51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,712,036,200.00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.....	22
三、 评估对象和评估范围.....	22
四、 价值类型.....	25
五、 评估基准日.....	25
六、 评估依据.....	25
七、 评估方法.....	30
八、 评估程序实施过程和情况.....	43
九、 评估假设.....	46
十、 评估结论.....	47
十一、 特别事项说明.....	49
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	51
十三、 资产评估报告日.....	53
资产评估报告附件.....	54

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、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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（构）筑物、机器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，对连云港新东方集装箱码头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连云港新东方集装箱码头有限公司 51% 股权，为此需要对评估基准日连云港新东方集装箱码头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：连云港新东方集装箱码头有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：连云港新东方集装箱码头有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产、递延所得税资产、长期待摊费用、流动负债、长期借款、租赁负债、递延所得税负债等。

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、收益法

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：

连云港新东方集装箱码头有限公司评估基准日总资产账面价值为 201,698.56 万元，评估价值为 240,106.49 万元，增值额为 38,407.93

江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港新东方集装箱码头有限公司
51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

万元，增值率为 19.04%；总负债账面价值为 68,902.87 万元，评估价值为 68,902.87 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 132,795.69 万元，评估价值为 171,203.62 万元，增值额为 38,407.93 万元，增值率为 28.92%。

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
一、流动资产	12,568.57	12,568.57	0.00	0.00
二、非流动资产	189,129.99	227,537.92	38,407.93	20.31
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	180,268.21	203,534.08	23,265.87	12.91
在建工程	1,879.40	1,954.35	74.95	3.99
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	6,311.87	21,456.76	15,144.89	239.94
其中：土地使用权	5,712.12	20,841.98	15,129.86	264.87
其他非流动资产	670.51	592.73	-77.78	-11.60
资产总计	201,698.56	240,106.49	38,407.93	19.04
三、流动负债	9,628.61	9,628.61	0.00	0.00
四、非流动负债	59,274.26	59,274.26	0.00	0.00
负债总计	68,902.87	68,902.87	0.00	0.00
净资产	132,795.69	171,203.62	38,407.93	28.92

连云港港口集团有限公司持有的连云港新东方集装箱码头有限公司 51% 股权的股东权益价值为 87,313.85 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
一、流动资产	6,409.97	6,409.97	0.00	0.00
二、非流动资产	96,456.29	116,044.34	19,588.04	20.31
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	91,936.79	103,802.38	11,865.59	12.91
在建工程	958.49	996.72	38.22	3.99

江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港新东方集装箱码头有限公司
51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头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
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	3,219.05	10,942.95	7,723.89	239.94
其中：土地使用权	2,913.18	10,629.41	7,716.23	264.87
其他非流动资产	341.96	302.29	-39.67	-11.60
资产总计	102,866.27	122,454.31	19,588.04	19.04
三、流动负债	4,910.59	4,910.59	0.00	0.00
四、非流动负债	30,229.87	30,229.87	0.00	0.00
负债总计	35,140.46	35,140.46	0.00	0.00
净资产	67,725.80	87,313.85	19,588.04	28.92

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连云港新东方集装箱码头 有限公司 51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头有限公司 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，采用资产基础法和收益法，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连云港新东方集装箱码头有限公司 51%股权涉及的连云港新东方集装箱码头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和江苏连云港港口股份有限公司，被评估单位为连云港新东方集装箱码头有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人一简介

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 万元人民币

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 万元人民币

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：2001-10-15

营业期限：2001-10-15 至无固定期限

（三）被评估单位简介

1. 公司概况

名称：连云港新东方集装箱码头有限公司（以下简称：“新东方集装箱”）

住所：连云港开发区

法定代表人：王新文

注册资本：160000 万元人民币

类型：有限责任公司(中外合资)

经营范围：为船舶提供码头；为旅客提供上下船设施和服务；为委托人提供货物装卸（含过驳）、仓储，港内驳运、集装箱堆放、拆拼箱以及对货物及其包装进行简单加工处理等；为船舶提供岸电；从事港口设施、设备和港口机械的租赁、维修业务；提供国内货运代理、劳务、货物查验、熏蒸、集装箱清洗等辅助服务；提供信息咨询服务。（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）

统一社会信用代码：9132070072064674X7

成立日期：2000-04-27

营业期限：2000-04-27 至 2054-04-21

2. 历史沿革、公司股东及持股比例、股权变更情况

（1）2000 年 4 月，新东方集装箱的设立

2000 年 4 月 1 日，连云港港务局和中海集团投资有限公司共同签署《连云港中海集装箱码头有限公司章程》，设立连云港中海集装箱码头有限公司（于 2002 年 11 月更名为连云港新东方集装箱码头有限公司）。

2000年4月24日，连云港金衡会计师事务所出具“连金会验(2000)14号”《验资报告》，经审验确认截至2000年4月24日，新东方集装箱已收到股东投入的资本15,000,000.00元，均为货币资金。

2000年4月27日，新东方集装箱完成了新设登记手续。设立时，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	连云港港务局	750	50%
2	中海集团投资有限公司	750	50%
合计		1,500	100%

(2) 2001年7月，第一次股权转让

2001年5月28日，中海集团投资有限公司与中海码头发展有限公司签署《股权转让协议书》，中海集团投资有限公司将其所持有的新东方集装箱50%股权全部转让给中海码头发展有限公司，作价750万元。

2001年6月8日，新东方集装箱作出股东会决议，同意本次股权转让。

2001年7月10日，新东方集装箱就本次股权转让完成了变更登记手续。本次股权变更后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	连云港港务局	750	50%
2	中海码头发展有限公司	750	50%
合计		1,500	100%

(3) 2003年11月，第一次增资及第二次股权转让

2002年12月9日，中海码头发展有限公司与连云港港务局签署了《关于向连云港新东方集装箱码头有限公司增资并建设庙岭三期30#泊位的协议》，约定：(1)新东方集装箱新增注册资本15,000万元，其中中海码头发展有限公司向新东方集装箱增资8,250万元，连云港港务局向新东方集装箱增资6,750万元，新东方集装箱注册资本增至16,500万元。(2)中海码头发展有限公司购买连云港港务局所持新东方集装箱增资前的5%的股份。增资后中海码头发展有限公司

拥有新东方集装箱 55% 股权，连云港港务局拥有新东方集装箱 45% 股权。

2003 年 3 月 31 日，中海码头发展有限公司与连云港港务局就本次增资及股权转让签订了修改后的新东方集装箱公司章程和股权转让协议书、补充协议，约定：连云港港务局将其所持新东方集装箱 5% 股权，按照 2003 年 3 月 31 日新东方集装箱账面净资产 5% 的价格转让给中海码头发展有限公司。

2003 年 3 月 25 日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚金验字[2003]26 号”《验资报告》，经审验确认截至 2003 年 3 月 25 日，新东方集装箱已收到中海码头发展有限公司与连云港港务局缴纳的新增注册资本合计 150,000,000.00 元，均为货币出资。新东方集装箱变更后的累计注册资本为 165,000,000.00 元。

2003 年 11 月 4 日，新东方集装箱就本次增资及股权转让完成了变更登记手续。本次股权变更后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中海码头发展有限公司	9,075	55%
2	连云港港务局	7,425	45%
合计		16,500	100%

(4) 2004 年 4 月，第二次增资

2004 年 2 月 28 日，新东方集装箱作出股东会决议，同意公司新增注册资本 20,500 万元，其中港口集团向新东方集装箱增资 9,225 万元，中海码头发展有限公司向新东方集装箱增资 11,275 万元，新东方集装箱注册资本增至 37,000 万元；并确认新东方集装箱原股东连云港港务局已完成改制，改制后为有限责任公司港口集团。

2004 年 4 月 15 日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚金验字[2004]26 号”《验资报告》，经审验确认截至 2004 年 4 月 15 日，新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计 205,000,000.00 元，均为货币出资，变更后新东方集装箱注册资本累计为 370,000,000.00 元。

2004 年 4 月 22 日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港新东方集装箱码头有限公司
51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	中海码头发展有限公司	20,350	55%
2	港口集团	16,650	45%
合计		37,000	100%

(5) 2005年4月,第三次增资

2005年1月15日,新东方集装箱作出股东会决议,同意公司新增注册资本10,000万元,其中港口集团向新东方集装箱增资5,500万元,中海码头发展有限公司向新东方集装箱增资4,500万元,新东方集装箱注册资本增至47,000万元。

2005年1月18日,江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚金验字[2005]2号”《验资报告》,经审验确认截至2005年1月18日,新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计100,000,000.00元,均为货币出资,变更后新东方集装箱注册资本累计为470,000,000.00元。

2005年4月14日,新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后,新东方集装箱股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	中海码头发展有限公司	25,850	55%
2	港口集团	21,150	45%
合计		47,000	100%

(6) 2007年1月,第四次增资

经新东方集装箱董事会、股东会作出决议,同意公司股东等比例增资,新东方集装箱注册资本增至77,000万元。

2006年12月20日,江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚金验字[2006]40号”《验资报告》,经审验确认截至2006年12月20日,新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计300,000,000.00元,均为货币出资,变更后新东方集装箱注册资本累计为770,000,000.00元。

2007年1月9日,新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后,新东方集装箱股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
----	------	---------	------

江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港新东方集装箱码头有限公司
51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

1	中海码头发展有限公司	42,350	55%
2	港口集团	34,650	45%
合计		77,000	100%

(7) 2007年4月，第五次增资

经新东方集装箱股东会作出决议，同意股东等比例增资，新东方集装箱注册资本增至 107,000 万元。

2007年4月19日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚金验字[2007]010号”《验资报告》，经审验确认截至2007年4月19日，新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计 300,000,000.00 元，均为货币出资，变更后新东方集装箱注册资本累计为 1,070,000,000.00 元。

2007年4月30日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中海码头发展有限公司	58,850	55%
2	港口集团	48,150	45%
合计		107,000	100%

(8) 2007年7月，第一次减资

经新东方集装箱股东会作出决议，同意新东方集装箱注册资本由 107,000 万元减少到 60,000 万元，并分立新设连云港新东方国际货柜码头有限公司，注册资本为 47,000 万元。派生分立后，存续新东方集装箱和新设连云港新东方国际货柜码头有限公司的股东及其持股比例保持不变。新东方集装箱原有债权债务由分立后存续新东方集装箱和新设连云港新东方国际货柜码头有限公司承继。

2007年4月，新东方集装箱就本次分立事宜进行了登报公告。2007年5月22日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司以本次分立审计基准日出具了“苏亚金专审字[2007]64号”《审计报告》。

2007年5月25日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚金验字[2007]013号”《验资报告》，经审验确认截至2007年5月25日，新东方集装箱办理了分立手续，减少实收资本 470,000,000.00 元，转交给了新设连云港新东方国际货柜码头有限公

司；分立后存续新东方集装箱的注册资本、实收资本为600,000,000.00元，其中中海码头发展有限公司出资330,000,000.00元，占实收资本的55%；港口集团出资270,000,000.00元，占实收资本的45%。

2007年7月12日，新东方集装箱就本次减资完成了变更登记手续。本次减资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中海码头发展有限公司	33,000	55%
2	港口集团	27,000	45%
合计		60,000	100%

(9) 2011年7月，第六次增资

经新东方集装箱股东会作出决议，同意股东等比例增资合计5,400万元，新东方集装箱注册资本增至65,400万元。

2011年3月17日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚连验[2011]004号”《验资报告》，经审验确认截至2011年3月17日，新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计18,000,000.00元，均为货币出资。

2011年6月15日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚连验[2011]018号”《验资报告》，经审验确认截至2011年6月15日，新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计36,000,000.00元，均为货币出资。新东方集装箱累计注册资本、实收资本为654,000,000.00元。

2011年7月22日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中海码头发展有限公司	35,970	55%
2	港口集团	29,430	45%
合计		65,400	100%

(10) 2011年9月，第七次增资

经新东方集装箱股东会作出决议，同意股东等比例新增注册资本7,300万元，新东方集装箱注册资本增至72,700万元。

2011年9月8日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚连验[2011]025号”《验资报告》，经审验确认截至2011年9月8日，新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计73,000,000.00元，均为货币出资，变更后新东方集装箱注册资本累计为727,000,000.00元。

2011年9月23日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中海码头发展有限公司	39,985	55%
2	港口集团	32,715	45%
合计		72,700	100%

(11) 2011年12月，第八次增资

2011年12月2日，新东方集装箱股东会作出决议，同意股东等比例新增注册资本7,300万元，新东方集装箱注册资本增至80,000万元。

2011年9月8日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚连验[2011]031号”《验资报告》，经审验确认截至2011年12月14日，新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计73,000,000.00元，均为货币出资，变更后新东方集装箱注册资本累计为800,000,000.00元。

2011年12月16日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中海码头发展有限公司	44,000	55%
2	港口集团	36,000	45%
合计		80,000	100%

(12) 2012年6月，第九次增资

2012年2月8日，新东方集装箱股东会作出决议，同意股东等比例新增注册资本10,000万元，新东方集装箱注册资本增至90,000万元。

2012年6月5日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚金验[2012]019号”《验资报告》，经审验确认截至2012年6月5日，新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计100,000,000.00元，均为货币出资，变更后新东方集装箱注册资本累计为900,000,000.00元。

2012年6月13日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中海码头发展有限公司	49,500	55%
2	港口集团	40,500	45%
合计		90,000	100%

(13) 2013年4月，第十次增资

经新东方集装箱股东会作出决议，同意股东等比例新增注册资本2,700万元，新东方集装箱注册资本增至92,700万元。

2013年4月3日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚金验[2013]009号”《验资报告》，经审验确认截至2013年4月3日，新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计27,000,000.00元，出资方式均为货币，变更后新东方集装箱注册资本累计为927,000,000.00元。

2013年4月19日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中海码头发展有限公司	50,985	55%
2	港口集团	41,715	45%
合计		92,700	100%

(14) 2013年6月，第十一次增资

2013年6月6日，新东方集装箱股东会作出决议，同意股东等比例新增注册资本2,300万元，新东方集装箱注册资本增至95,000万元。

2013年6月21日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚金验[2013]019号”《验资报告》，经审验确认截至2013年6

月 21 日，新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计 23,000,000.00 元，出资方式均为货币，变更后新东方集装箱注册资本累计为 950,000,000.00 元。

2013 年 6 月 21 日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中海码头发展有限公司	52,250	55%
2	港口集团	42,750	45%
合计		95,000	100%

(15) 2013 年 8 月，第十一次增资

2013 年 7 月 6 日，新东方集装箱股东会作出决议，同意股东等比例新增注册资本 5,000 万元，新东方集装箱注册资本增至 100,000 万元。

2013 年 8 月 1 日，江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司出具“苏亚金验[2013]022 号”《验资报告》，经审验确认截至 2013 年 8 月 1 日，新东方集装箱已收到股东缴纳的新增注册资本合计 50,000,000.00 元，出资方式均为货币，变更后新东方集装箱注册资本累计为 1,000,000,000.00 元。

2013 年 8 月 1 日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	中海码头发展有限公司	55,000	55%
2	港口集团	45,000	45%
合计		100,000	100%

(16) 2013 年 11 月，第三次股权转让

经新东方集装箱股东会作出决议，同意股东中海码头发展有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌转让其所持有的新东方集装箱 55% 股权。

2013 年 10 月 25 日，连云港市国资委作出《市国资委关于港口集团收购新东方集装箱码头公司 6% 股权的批复》（连国资产[2013]75 号），同意港口集团与 PSA 公司组成联合体，共同收购中海码头发展

有限公司持有的新东方集装箱 55%股权，其中，港口集团拟受让新东方集装箱 6%股权。

2013年11月5日，中海码头发展有限公司与港口集团、PSA公司共同签署了《上海市产权交易合同》（合同编号G313SH1006945），约定中海码头发展有限公司向港口集团转让新东方集装箱6%股权，交易价款为8,250万元，中海码头发展有限公司向PSA公司转让新东方集装箱49%股权，交易价款为67,375万元。交易价格以北京中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字(2013)第1200号”《中海码头发展有限公司拟转让所持有连云港新东方集装箱码头有限公司股权项目评估报告》中评估结果为依据。

2013年11月8日，连云港经济技术开发区管理委员会出具《关于同意外资并购连云港新东方集装箱码头有限公司的批复》（连开复字（2013）169号），同意在新加坡注册的PSA公司并购原股东中海码头发展有限公司所持有新东方集装箱49%股权，中海码头发展有限公司所持有新东方集装箱6%股权转让给港口集团。并购后，新东方集装箱注册资本为10亿元人民币，PSA公司出资4.9亿元，占注册资本49%；港口集团出资5.1亿元，占注册资本51%。

2013年11月11日，江苏省人民政府下发《外商投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2013]88472号），载明新东方集装箱股东情况和基本情况。

2013年11月21日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续，新东方集装箱公司类型变更为有限责任公司（中外合资）。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	港口集团	51,000	51%
2	PSA公司	49,000	49%
合计		100,000	100%

（17）2014年1月，第十二次增资

2013年11月25日，新东方集装箱董事会作出决议，同意新东方集装箱注册资本增至15亿元，新增注册资本5亿元，由港口集团出资2.55亿元，由PSA公司出资2.45亿元。

2013年12月25日，连云港经济技术开发区管理委员会出具《关于同意连云港新东方集装箱码头有限公司增资的批复》（连开复字〔2013〕260号），同意本次增资。

2014年1月3日，江苏省人民政府下发《外商投资企业批准证书》（商外资苏府资字〔2013〕88472号），载明新东方集装箱本次增资后股东情况和基本情况。

2014年1月22日，连云港市人民政府国有资产监督管理委员会下发《市国资委关于港口集团对新东方集装箱码头公司增资的批复》（连国资产〔2014〕2号），同意本次增资。

根据连云港大为联合会计师事务所于2013年12月30日出具的“连大会外验（2013）024号”《验资报告》、于2014年1月2日出具的“连大会外验（2014）001号”《验资报告》，连云港正择会计师事务所于2014年6月27日出具的“连正择会外验（2014）078号”《验资报告》，截至2014年6月26日止，新东方集装箱已收到全体股东缴纳的新增注册资本出资额合计400,000,000.00元，包括土地使用权和实物资产出资（以其评估价值作价）、人民币货币出资和美元现汇出资。本次增资后，新东方集装箱注册资本为150,000万元，实收资本累计为150,000万元。

2014年1月3日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	港口集团	76,500	51%
2	PSA公司	73,500	49%
合计		150,000	100%

（18）2016年6月，第十三次增资

2016年5月26日，新东方集装箱董事会作出决议，同意新东方集装箱股东等比例增资，注册资本增至16亿元。

2016年6月1日，连云港经济技术开发区管理委员会出具《关于同意连云港新东方集装箱码头有限公司增资的批复》（连开复字〔2016〕122号），同意本次增资。

2016年6月2日，江苏省人民政府下发《外商投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2013]88472号），载明新东方集装箱本次增资后股东情况和基本情况。

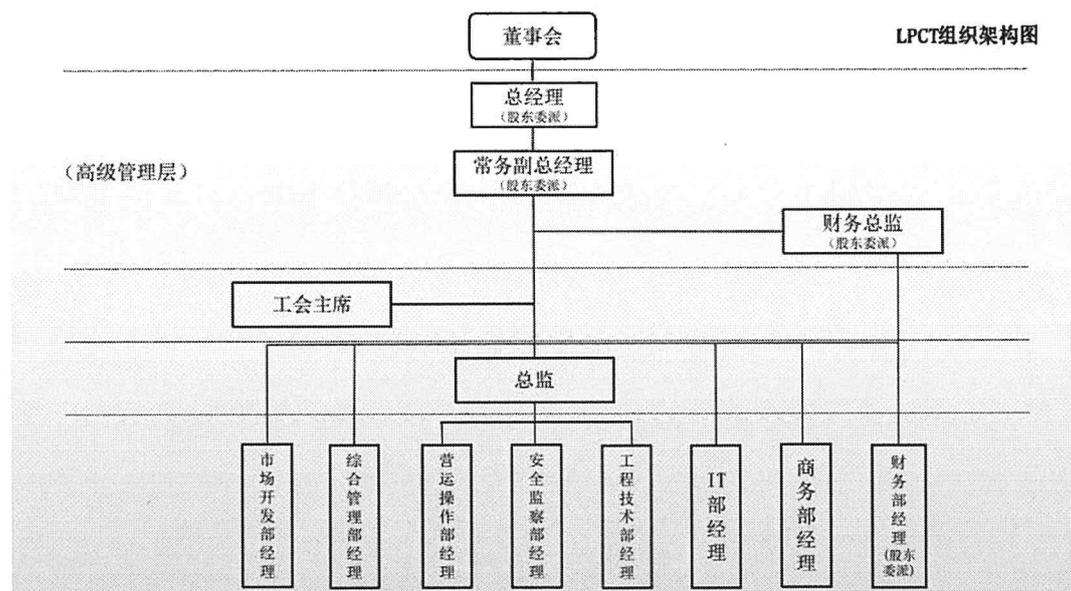
2016年6月3日，新东方集装箱就本次增资完成了变更登记手续。本次增资后，新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	港口集团	81,600	51%
2	PSA 公司	78,400	49%
合计		160,000	100%

截至评估基准日2023年6月30日，新东方集装箱的股权结构未再发生变化，评估基准日新东方集装箱股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	港口集团	81,600	51%
2	PSA 公司	78,400	49%
合计		160,000	100%

3. 公司产权和经营管理结构



4. 近三年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年6月30日
资产总计	218,443.60	211,486.69	203,539.60	201,698.56
负债总计	94,694.02	85,532.11	73,578.64	68,902.87

江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港新东方集装箱码头有限公司
51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年6月30日
所有者权益	123,749.58	125,954.58	129,960.96	132,795.69

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-6月
营业收入	23,867.47	27,385.61	29,497.34	15,070.89
利润总额	338.31	2,204.01	4,005.86	2,350.06
净利润	338.31	2,205.00	4,006.38	2,801.51

被评估单位评估基准日、2022年度、2021年度的会计报表经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见；2020年度的会计报表经江苏苏港会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

5. 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连云港新东方集装箱码头有限公司 51%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连云港新东方集装箱码头有限公司 51%股权，为此需对评估基准日连云港新东方集装箱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

评估对象是连云港新东方集装箱码头有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是连云港新东方集装箱码头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、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产等，总资产账面价值 201,698.56 万元；负债包括流动负债、长期借款、租赁负债和递延所得税负债等，总负债账面价值 68,902.87 万元；净资产账面价值 132,795.69 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，并发表了标准无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1. 存货

存货为原材料，主要包括钢丝绳专用防护油、各种规格的钢丝绳、橡胶及纤维制品、电缆类、电工器材等。

2. 房屋建（构）筑物

房屋建筑物共计 14 项，总建筑面积合计 6,114.35 平方米。建筑物主要分为直接为企业生产服务的铆焊车间、中心变电所、1#~6#变电所、边检执勤中心房屋等生产经营性用房；间接为企业生产服务的前方综合楼、现场办公楼（国检楼）、关检联合查验-房屋等辅助性生产经营用房及辅助用房。构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施，主要有码头泊位、道路堆场、污水处理站、厂区道路等，从结构来看主要为钢筋砼结构。

3. 设备类资产

1) 机器设备

机器设备共计 307 项，大致可分为：起重机、吊车、堆高机、装卸桥、加油车、翻转机、输送机、防撞系统、搬运车、堆高车等。截至评估基准日，除 7 辆场内车待报废外，其余委估机器设备维护、保养、使用正常。

2) 车辆

车辆共计 6 辆，包括雅阁牌 HG7203AB、别克牌 SGM7242ATA、别克牌 SGM6522DAA1、大众牌 FV7147FADCG、大众牌 FV7152BABCG 等。截至评估基准日，委估车辆证照齐全，产权明晰，维护、保养、使用正常。

3) 电子办公设备

电子办公设备共计 671 项，主要包括：各式电脑、空调、服务器、办公家具、监控设备等。截至评估基准日委估设备维护、保养、使用正常。

4. 在建工程

纳入评估范围的在建工程为海关查验大棚项目、场地沉降改造项目、场地改造项目，目前工程正在建设过程中。

(三) 企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权、海域使用权、软件、专利等其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

1. 土地使用权、海域使用权

纳入评估范围的土地使用权包括 2 宗国有出让土地，土地面积为 595,485.10 平方米。纳入评估范围的海域使用权 2 宗，海域使用权性质为审批，用途为港口用海，宗海面积为 343,889.00 平方米。证载权利人和实际使用人均均为连云港新东方集装箱码头有限公司，根据被评估单位提供的权属资料及现场勘查情况，委估宗地、宗海来源合法，产权清晰。

2. 其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括企业邮箱、营运系统、数据库、基本管理子系统、计件工资系统软件、集卡调优、OA 系统、EDI 子系统、公司网站、集卡调度功能扩展、机器人流程自动化、客户服务子系统等，均为被评估单位外购获得。

3. 专利

企业申报的纳入评估范围的专利包括 1 项实用新型专利，专利证载权利人为连云港满航国际货代有限公司和连云港新东方集装箱码

头有限公司。该专利由连云港满航国际货代有限公司和连云港新东方集装箱码头有限公司共同申请，连云港新东方集装箱码头有限公司挂名。

(四) 企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的表外资产包括：2宗海域使用权，海域使用权性质为审批，用途为港口用海，宗海面积为343,889.00平方米。海域使用权证载权利人为连云港新东方集装箱码头有限公司。1项实用新型专利，证载权利人为连云港满航国际货代有限公司和连云港新东方集装箱码头有限公司。

(五) 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告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实施细则〉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.《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第109号发布,证监会令第184号修改)。

(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—利用专家工作及相關报告》(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.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 18.《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. 国有土地使用证;
3. 房屋所有权证或者不动产权证书;
4. 机动车行驶证;
5. 有关产权转让合同;
6. 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. 《江苏省建筑工程消耗量定额》(2014);
5. 《江苏省装饰工程计价定额》(2014);
6. 《江苏省安装工程消耗量定额》(2014)
7. 《江苏省市政工程消耗量的》(2014)
8. 《江苏省建筑安装费用定额》(2014)
- 9.10.江苏省工程造价信息(2023年第6期);
10. 《水运建设工程概算预算编制规定》JTS/T 116-2019
11. 《沿海港口水工建筑工程定额》(JTS/T276-1-2019)
12. 《沿海港口工程船舶机械艘(台)班费用定额》JTS/T276-2-2019
13. 《沿海港口工程参考定额》JTS/T 276-3-2019
14. 《水运工程混凝土和砂浆材料用量定额》JTS/T 277-2019
15. 《疏浚工程预算定额》JTS/T 278-1-2019;
16. 《疏浚工程船舶艘台班费用定额》JTS/T 278-2-2019;
17. 《水运工程定额材料基价单价》2019
18. 《连云港市建设工程造价信息》(2023年第6月)《机电产品
报价手册》(2023年);
- 19.被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计
概算等资料;
- 20.企业提供的工程预决算资料;
- 21.企业与相关单位签订的工程承包合同;
- 22.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 23.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 24.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 25.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 26.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 27.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
28. 《财政部关于印发<基本建设项目成本管理暂行规定>的通知》
(财建(2016)504号);
29. 《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);

30.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12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38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.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 6.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第678号)。
- 7.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 8.上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 9.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:收益法、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。

评估方法选择理由如下:

根据企业过往的经营业绩、行业发展趋势等,被评估单位未来收益能够进行合理预测,收益的风险可以量化,故适用收益法。

由于目前国内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,因此本次评估不适用市场法。

结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

➤ 资产基础法

(一) 流动资产

1. 货币资金

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. 应收票据

评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

3. 应收账款、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。

4. 应收账款融资

评估人员核对了评估基准日应收款项融资应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。因基准日银行承兑汇票均不计息，故以核实后的账面值为评估值。

5. 预付账款

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值；对于有确凿证据表明收不到相应货物或不能形成权益的预付账款，参照其他应收款评估方法评估。

6. 存货

(1) 原材料

被评估单位原材料采用实际成本核算，包括购置价、运输费、装卸费等其他合理费用。对于原材料，购置时间均为近期发生，其账面价值与评估基准日的市场价格变化不大，以核实无误后的账面价值作为评估值。

(二) 房屋建（构）筑物

对房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

房屋建（构）筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建（构）筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

① 建安工程造价

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程造价。

对于待估建（构）筑物中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程预（结）算资料，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，以待估建（构）筑物工程结算资料中的工程量为基础，结合相关工程造价信息平台发布的工程造价指数，

分析已建（构）筑物建安工程造价各项构成费用，并根据评估基准日当地现行建筑工程定额及工程计价依据，综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，计算出评估基准日建筑物的工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，以及对于某些建成年份较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全的，采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

②前期及其他费用

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、监理费、招标费、可行性研究费、勘察设计费等，参考相关依据，经测算前期费用及其他费用费率表如下：

前期及其他费用（房屋建筑物）

序号	项目	计算基数	含稅费率	依据
1	建设管理费	建安工程造价	1.20%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
2	前期工作费	建安工程造价	0.06%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
3	勘察设计费	建安工程造价	2.79%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
4	环境影响评价费	建安工程造价	0.03%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
5	工程监理费	建安工程造价	1.42%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
6	招标代理费	建安工程造价	0.03%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
	合计		5.53%	

前期及其他费用（水工建筑物）

序号	项目	计算基数	含稅费率	依据
1	建设管理费	建安工程造价	1.20%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
2	前期工作费	建安工程造价	0.06%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
3	勘察设计费	建安工程造价	2.79%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T

江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港新东方集装箱码头有限公司
51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	项目	计算基数	含税费率	依据
				116-2019
4	环境影响评价费	建安工程造价	0.03%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
5	工程监理费	建安工程造价	1.42%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
6	招标代理费	建安工程造价	0.03%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
7	联合试运转费	建安工程造价	0.30%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS / T 116-2019
	合计		5.83%	

③资金成本

合理的资金成本：为评估对象在正常建设工期内占用资金（包括前期其他费用、工程造价）的筹资成本，即利息。根据合理的建设工期，资金在建设期内均匀投入，利率按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年6月20日贷款市场报价利率（LPR）确定，测算出建（构）筑物合理的资金成本。其公式：

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×利率×1/2×建设周期

④可抵扣增值税

根据增值税相关文件的规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

(2)综合成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用理论成新率和技术勘查成新率综合判定成新率。

①年限法成新率

基本计算公式如下：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100% 或

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

②技术勘察成新率（打分法成新率）

打分法成新率是通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘查成新率。

技术勘察成新率=结构部分打分值×权数+装修部分打分值×权数+安装部分打分值×权数

(3)综合成新率

对纳入评估范围内的房屋，其综合成新率根据建(构)筑物的成新率根据使用年限法、技术勘察成新率两种方法计算的成新率加权平均后确定。

综合成新率=技术勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

(4)评估值的确定

评估值(不含税)=重置成本(不含税)×综合成新率

(三)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，采用成本法、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

1.机器设备重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税(2008)170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的

设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。对于卖方报价中含运杂费的设备，不再计取运杂费；对于卖方报价中不含运杂费的设备，运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③安装工程费

依据设备特点，设备的安装工程费参照企业所在地地方定额、相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装工程费参考费率，同时考虑设备安装的难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。

④前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称		取费基数	费率	取费依据
1	建设管理费	项目单位开办费	工程费用	1.20%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019
2		项目单位经费			水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019
3		代建管理费			水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019
4	前期工作费	研究试验费	工程费用	0.06%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019
5		勘察观测费			水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019

江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港新东方集装箱码头有限公司
51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头有限公司股东全部权益价值资产评估报告

6		可行性研究报告			水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019
7		勘察费			水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019
8	勘察设计费	设计费	工程费用	2.79%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019
9		设计文件第三方技术咨询费			
10	环境影响评价费	环境影响评价费	工程费用	0.03%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019
11	工程监理费	工程监理费	工程费用	1.42%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019
12	招标代理费	招标代理费	工程费用	0.03%	水运建设工程概算预算编制规定 JTS/T 116-2019
		合计		5.53%	

⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）
×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

被评估单位整体工程项目的合理建设工期为 1 年，评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率为 4.35%

⑥可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”及“财税[2016]36号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.06×6%+安装工程费/1.09×9%+前期及其他费用(不含建设单位管理费)/1.06×6%。

（2）综合成新率的确定

1) 各种年限的确定

机械设备的经济寿命年限：根据“资产评估常用数据与参数手册”中所推荐的数值确定；

已使用年限：根据已安装使用日期至评估基准日的时间结合设备的开机率确定；

2) 主要设备成新率的确定

(1)对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(2)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：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

3) 一般或低值设备成新率的确定

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

4) 对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济寿命年限以规定中的“强制报废年限”为准，规定行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定现场观察修正调整值，其公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{强制报废年限} / (\text{强制报废年限} - \text{已使用年限})$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

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

现场观察修正调整值：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

$$\text{综合成新率} = \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{行驶里程法成新率}) \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\%$$

(3) 评估值的确定

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

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

(四) 在建工程

(1) 已完工项目

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。

(2) 未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬

值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

(3)纯待摊费用

对于纯待摊费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为评估值，否则评估为零。

(五)土地使用权、海域使用权

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，结合评估对象所在区域的土地市场、海域市场情况和估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地（海域）使用权价格的评估方法。

1、土地使用权评估方法分析

土地使用权常用评估方法有基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法、收益还原法、剩余法等。

经过评估人员的实地勘察和认真分析，考虑到委估宗地所在区域有完整的基准地价及修正体系，可以采用基准地价系数修正法对委估宗地进行评估；委估宗地为沿海地区土地，所在区域属工业控制区，所在区域内类似土地市场交易案例可比性较差，故不适宜市场比较法进行评估；由于委估宗地所在地区的征地政策有较充分的了解，土地的取得成本和相关税费等资料易收集取得，故本次适宜选用成本逼近法进行评估；委估宗地为工业用地，土地收益体现在企业效益中，且不可剥离，故不适用收益还原法进行评估；委估宗地为工业用地，故不适用剩余法进行评估。综上所述，本次采用基准地价系数修正法、成本逼近法对土地使用权进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就委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订系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价期日价格的方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

2、海域使用权评估方法分析

对于按年缴纳海域使用金的海域使用权，根据《中华人民共和国海域使用管理法》有关规定：凡按年度征缴的，在领取海域使用权证书时应缴纳当年度的海域使用金；以后年度按规定缴纳各年度应缴的海域使用金。按年度逐年缴纳海域使用金的海域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，由颁发海域使用权证书的人民政府注销海域使用权证书，收回海域使用权。

海域使用权人每缴纳一年的海域使用金，方可获得一年的海域使用权，因此对于按年缴纳的海域使用权价值评估为零。

(六)其他无形资产

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购定制软件。对于评估基准日市场上有销售在用的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

(七)使用权资产

评估人员向被评估单位调查了解了使用权资产的形成原因，并核对了租赁合同，查阅了相关凭证。使用权资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

(八)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。评估人员在核对了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

(九)递延所得税资产

评估人员结合相关往来科目坏账准备和存货跌价准备以及评估基准日被评估单位适用的所得税率，核对了递延所得税资产的计算过程。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

(十)负债

负债为流动负债中的应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债，非流动负债中的长期借款、租赁负债和递延所得税负债。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。

➤收益法

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

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+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n ：详细预测期；

i ：详细预测期第*i*年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

- E: 权益的市场价值;
D: 付息债务的市场价值;
t: 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta_L + r_c$$

- 其中: r_f : 无风险收益率;
MRP: 市场风险溢价;
 β_L : 权益的系统风险系数;
 r_c : 企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括货币资金, 本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、非经营性负债包括递延所得税资产、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、递延所得税负债, 本次评估采用成本法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括长期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2023年7月10日至2023年7月28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8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10日至2023年7月28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和反映性能、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察结果，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、土地使用权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) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 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;

(十二) 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。

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

(一) 收益法评估结果

连云港新东方集装箱码头有限公司评估基准日总资产账面价值为 201,698.56 万元, 总负债账面价值为 68,902.87 万元, 净资产账面价值为 132,795.69 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 169,309.61 万元, 增值额为 36,513.92 万元, 增值率为 27.50%。

(二) 资产基础法评估结果

连云港新东方集装箱码头有限公司评估基准日总资产账面价值为 201,698.56 万元, 评估价值为 240,106.49 万元, 增值额为 38,407.93 万元, 增值率为 19.04%; 总负债账面价值为 68,902.87 万元, 评估价值为 68,902.87 万元, 无增减值变化; 净资产账面价值为 132,795.69 万元, 评估价值为 171,203.62 万元, 增值额为 38,407.93 万元, 增值率为 28.92%。

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
一、流动资产	12,568.57	12,568.57	0.00	0.00
二、非流动资产	189,129.99	227,537.92	38,407.93	20.31
其中: 长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	180,268.21	203,534.08	23,265.87	12.91
在建工程	1,879.40	1,954.35	74.95	3.99
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	6,311.87	21,456.76	15,144.89	239.94

江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港新东方集装箱码头有限公司
51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头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
其中：土地使用权	5,712.12	20,841.98	15,129.86	264.87
其他非流动资产	670.51	592.73	-77.78	-11.60
资产总计	201,698.56	240,106.49	38,407.93	19.04
三、流动负债	9,628.61	9,628.61	0.00	0.00
四、非流动负债	59,274.26	59,274.26	0.00	0.00
负债总计	68,902.87	68,902.87	0.00	0.00
净资产	132,795.69	171,203.62	38,407.93	28.92

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 169,309.61 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 171,203.62 万元，两者相差 1,894.01 万元，差异率为 1.11%。

差异原因主要为两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。考虑本次评估目的，被评估单位主要从事集装箱船舶与杂货船舶的靠泊、装卸，集装箱堆存、拆装箱、修箱、海关查验、冷藏箱和危险品堆存等相关业务，近几年受疫情及经济下行的影响，宏观经济处于低迷局面，产业环境转好尚需一段时间，导致未来收益预测存在较大的不确定性。资产基础法结果能更为客观地反映被评估单位评估基准日的市场价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：连云港新东方集装箱码头有限公司的股东全部权益价值评估结果为 171,203.62 万元。

连云港港口集团有限公司持有的连云港新东方集装箱码头有限公司 51%股权的股东权益价值为 87,313.85 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
一、流动资产	6,409.97	6,409.97	0.00	0.00
二、非流动资产	96,456.29	116,044.34	19,588.04	20.31

江苏连云港港口股份有限公司拟购买连云港新东方集装箱码头有限公司
51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头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
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	91,936.79	103,802.38	11,865.59	12.91
在建工程	958.49	996.72	38.22	3.99
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	3,219.05	10,942.95	7,723.89	239.94
其中：土地使用权	2,913.18	10,629.41	7,716.23	264.87
其他非流动资产	341.96	302.29	-39.67	-11.60
资产总计	102,866.27	122,454.31	19,588.04	19.04
三、流动负债	4,910.59	4,910.59	0.00	0.00
四、非流动负债	30,229.87	30,229.87	0.00	0.00
负债总计	35,140.46	35,140.46	0.00	0.00
净资产	67,725.80	87,313.85	19,588.04	28.92

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12988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)新东方集装箱纳入本次评估范围的房屋建筑物有12项尚未取得不动产权证，建筑面积共计5,337.60平方米。该部分新东方集装箱已出具产权承诺函，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。

(四)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。

(五)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。

(六)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。

(七)关于担保/租赁/或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

截至 2023 年 6 月 30 日新东方集装箱资产抵押及担保情况如下：

1.2016 年 10 月 8 日，新东方集装箱以后方陆域地基处理工程、临时场地爆炸处理软基工程、突堤道堆(1、2 标段)工程、突堤道堆(3、4 标段)工程、突堤工程吹填围堰内侧护坡工程、突堤排洪沟换填及围堰工程、突堤砂被堤工程、围堤抛填工程、围堰爆炸处理软基工程、排洪沟地基加固工程、排洪沟工程、突堤码头水工建筑及大管桩制造工程、突堤码头砼构件防腐工程等 13 项资产设定抵押为公司向中国建设银行连云港港口支行长期借款提供最高额抵押担保。

2.2020 年 5 月 25 日，新东方集装箱以集装箱岸桥、龙门吊等 24 项资产设定抵押为公司向交通银行连云港分行连云支行长期借款提供抵押担保。

3.2020年5月25日,新东方集装箱以473,687.80平方米土地(连国用(2009)字第LY001020号)设定抵押为公司向交通银行连云港分行连云支行长期借款提供抵押担保。

截至评估基准日新东方集装箱租入房屋建筑物事项如下:

出租方	承租方	租赁物	租赁用途	租赁期限	租金(万元/年)	备注
江苏连云港港物流控股有限公司	新东方集装箱	连云港连云区 中山中路188号新海岸大厦 九层(部分)	办公	2022/12/1至 2023/11/30	面积1200平方米,年租金 53.76万元	

(八)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。

(九)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对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。

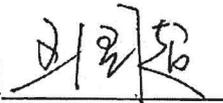
同意:5票;反对:0票;弃权:0票

全体董事签字:

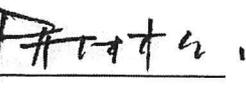
杨 龙



王国超



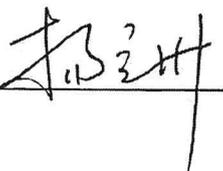
陈士彬

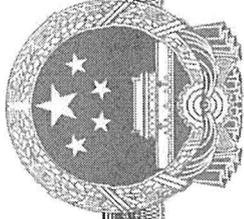


胡永涛



杨立州





营业执照

(副本)

编号 320700000202207270039

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。



统一社会信用代码
913207007322513070 (1/2)

名称 江苏连云港港口股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 杨龙

经营范围

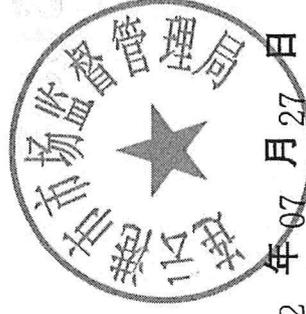
码头和其他港口设施经营；为旅客提供候船及上下船设施和
服务；港口货物装卸、仓储服务；船舶港口服务；船务经营（仅
限为船舶提供岸电）；普通货运；港口机械、安设、维修、工索
具制造、销售；散装设备后装改造经营；开展修理（依法须经批
准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***
许可项目：特种设备的制造、安装、修理、改造、检验、检测、
项目；部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果
为准）

注册资本 124063.8006万元整

成立日期 2001年10月15日

住所 中国（江苏）自由贸易试验区连云港片区连云区
市岭港区港口四路8号

登记机关



2022年07月27日

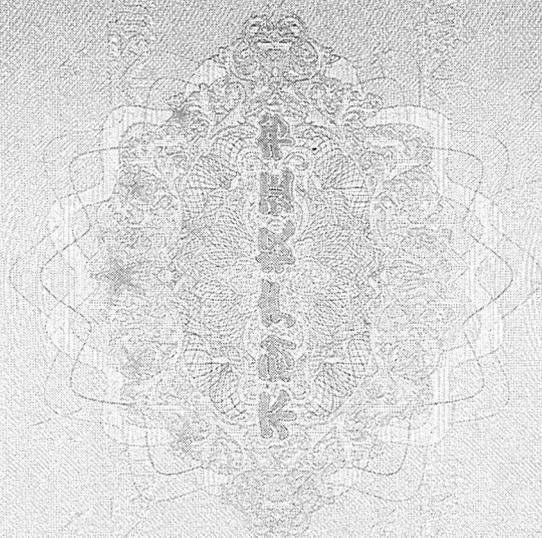


根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32029596182



权利人	连云港新东方集装箱码头有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	连云港港口集团庙岭港区3号变电所	
不动产单元号	320703 003001 GB03062 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/公共设施	
面积	共有宗地面积121797.30m ² /房屋建筑面积226.79m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2054年11月10日止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构	

市属国有企业不动产历史遗留问题集中处置

附图展示二维码



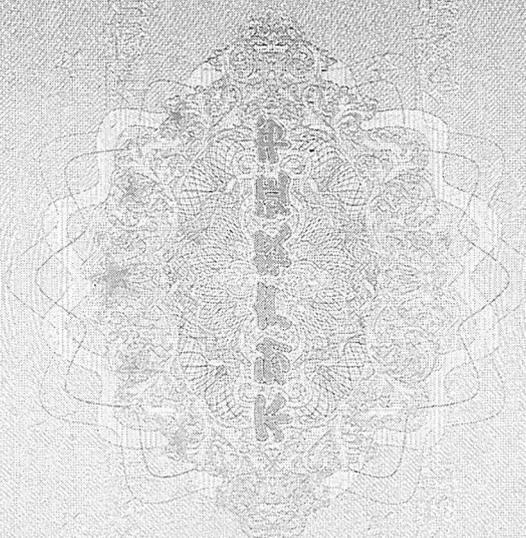


根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32029596181



权利人	连云港新东方集装箱码头有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	连云港港口集团庙岭港区中心变电所	
不动产单元号	320703 003001 6B03062 F00020001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/公共设施	
面积	共有宗地面积121797.30m ² /房屋建筑面积549.96m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2054年11月10日止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构	

市属国有企业不动产历史遗留问题集中处置

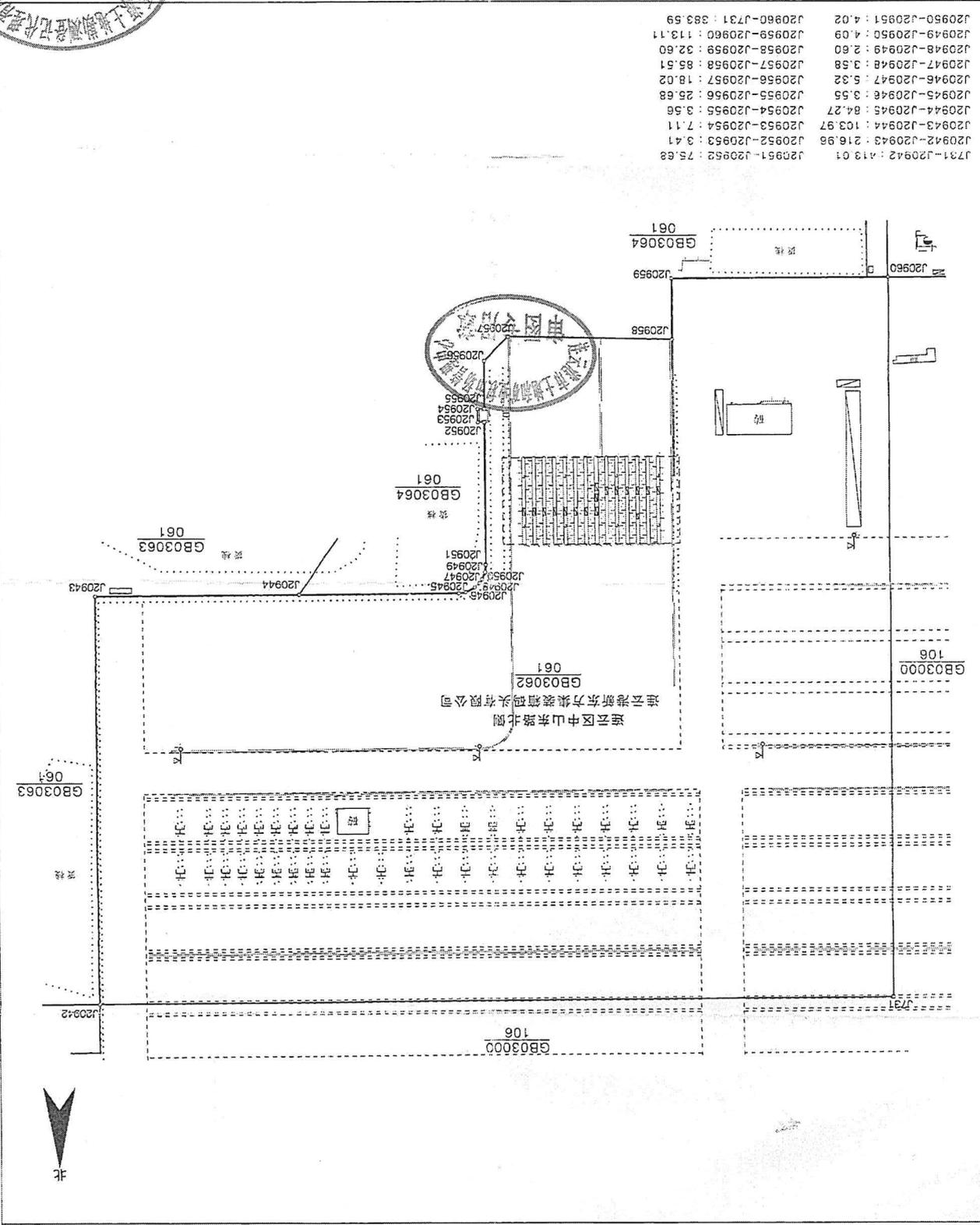
附图展示二维码



2014年06月23日界标测绘地址册
制图日期: 2014年06月23日
审核日期: 2014年06月23日

1:2000

J20950-J20951	: 4.02
J20949-J20950	: 4.09
J20948-J20949	: 2.60
J20947-J20948	: 3.58
J20946-J20947	: 5.32
J20945-J20946	: 3.55
J20944-J20945	: 84.27
J20943-J20944	: 103.97
J20942-J20943	: 216.98
J20941-J20942	: 413.01
J20951-J20952	: 75.68
J20952-J20953	: 3.41
J20953-J20954	: 7.11
J20954-J20955	: 3.56
J20955-J20956	: 25.68
J20956-J20957	: 18.02
J20957-J20958	: 85.51
J20958-J20959	: 32.60
J20959-J20960	: 113.11
J20960-J20961	: 383.59



单位: m

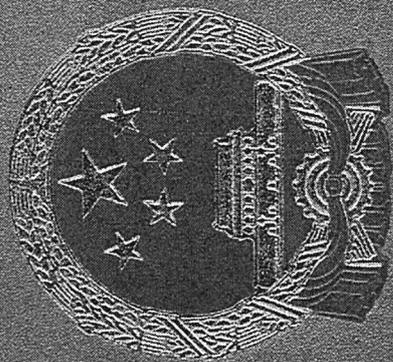
宗地图

宗地代码: 320703003001GB03062
所在图幅号: 846-517-32
宗地面积: 121797.30m²

土地权利人: 梅云港新方集装箱码头有限公司



梅云港新方集装箱码头有限公司
梅云港新方集装箱码头有限公司



中华人民共和国
国有土地使用证

中华人民共和国 (2003) 字第 LY001020 号



中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

No: 017156939

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

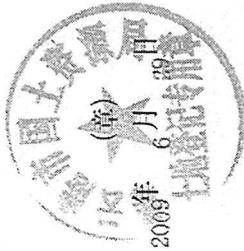
依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

连云港市



土地使用者	连云港新东方集装箱码头有限公司		
座落	连云区前岭港区		
地号	030010510017	图号	846-517-14
用途	港口码头用地	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2055-9-23
使用权面积	473687.8平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关			

日期		记事
		 海域使用权证更换土地使用权证

注明边长 (米)

宗 地 图

846-517-14-030010510017



黄海

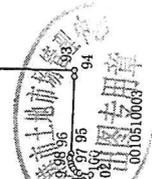
黄海

$\frac{17}{264} \cdot 173687.8$

0010550011

0010510011

0010510015



- 79-80 1307.45
- 80-81 19.93
- 81-82 48.98
- 82-83 64.82
- 83-84 68.11
- 84-85 63.68
- 85-86 86.15
- 86-87 78.57
- 87-88 25.63
- 88-89 5.24
- 89-90 3.76
- 90-91 347.55
- 91-92 460.00
- 92-93 422.51
- 93-94 13.17
- 94-95 163.35
- 95-96 6.91
- 96-97 2.30
- 97-98 11.94
- 98-99 6.51
- 99-100 6.60
- 100-101 9.43
- 101-102 6.93
- 102-103 25.02
- 103-108 89.44
- 108-107 4.54
- 107-106 23.72
- 106-104 453.99
- 104-105 119.59
- 105-79 288.11

烟台市土地市场管理中心

1:11100

20094F06/115E1

注 意 事 项

- 1. 是土地使用权的法律凭证, 必须持有。
- 2. 地登记内容发生变更及土地他项变更、注销的, 持证人及有关当事人按规定申请办理变更土地登记。
- 3. 于土地使用权抵押、转让等。
- 4. 记载的内容以土地行政主管部门登记的为准。
- 5. 证实行定期验证制度, 持证人应按土地行政主管部门交验本证。

烟台市国土资源局土地市场管理局宗地图专用章

烟台市国土资源局土地市场管理局宗地图专用章

宗地给资图

经办: 张利

审核: 王中

测资字32007207

国海证 2011B32000000149 号
Certificate No.

中华人民共和国
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA
海域使用权证书
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制
State Oceanic Administration

根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，准予登记，颁发此证。

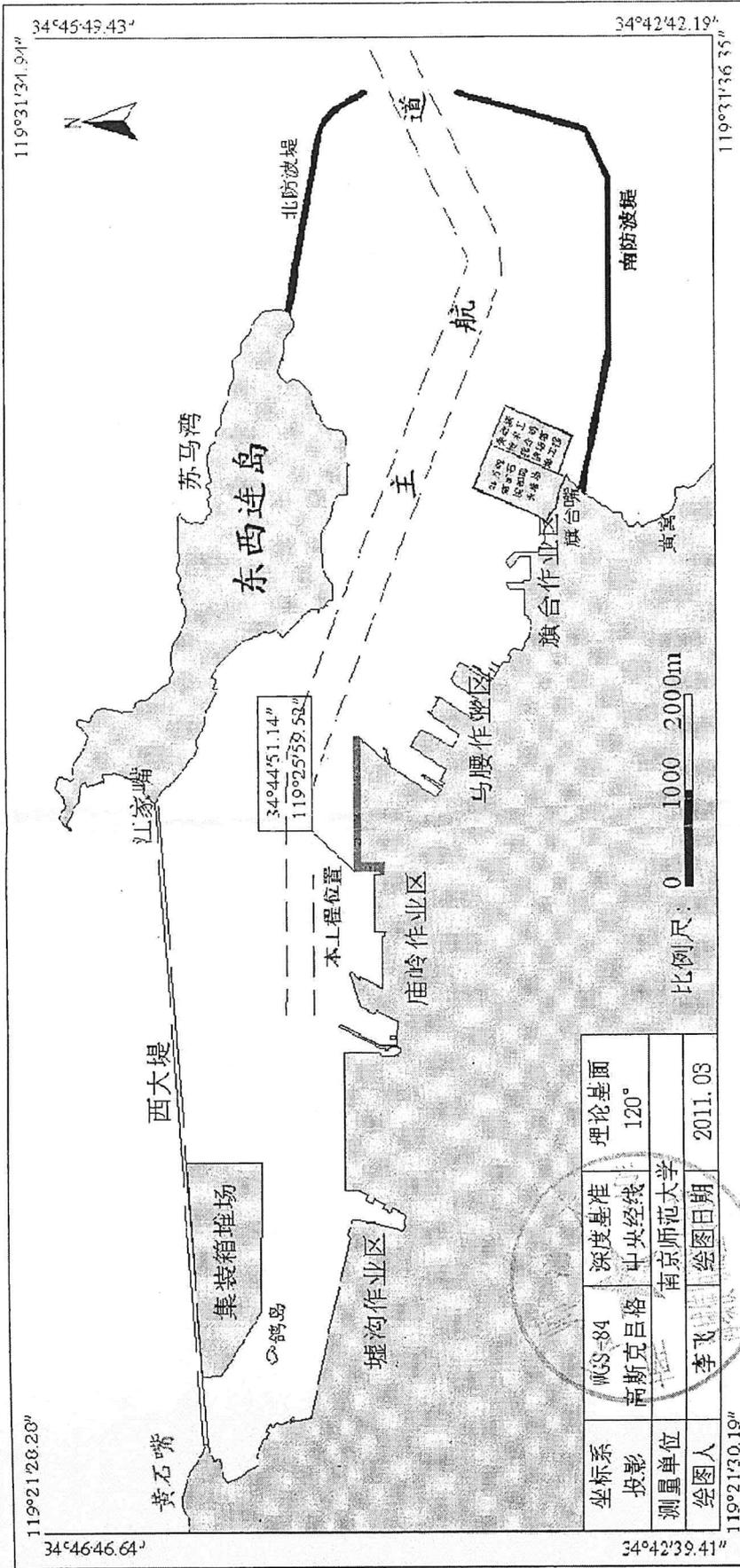
In accordance with *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use* and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关 江苏省人民政府 (印章)

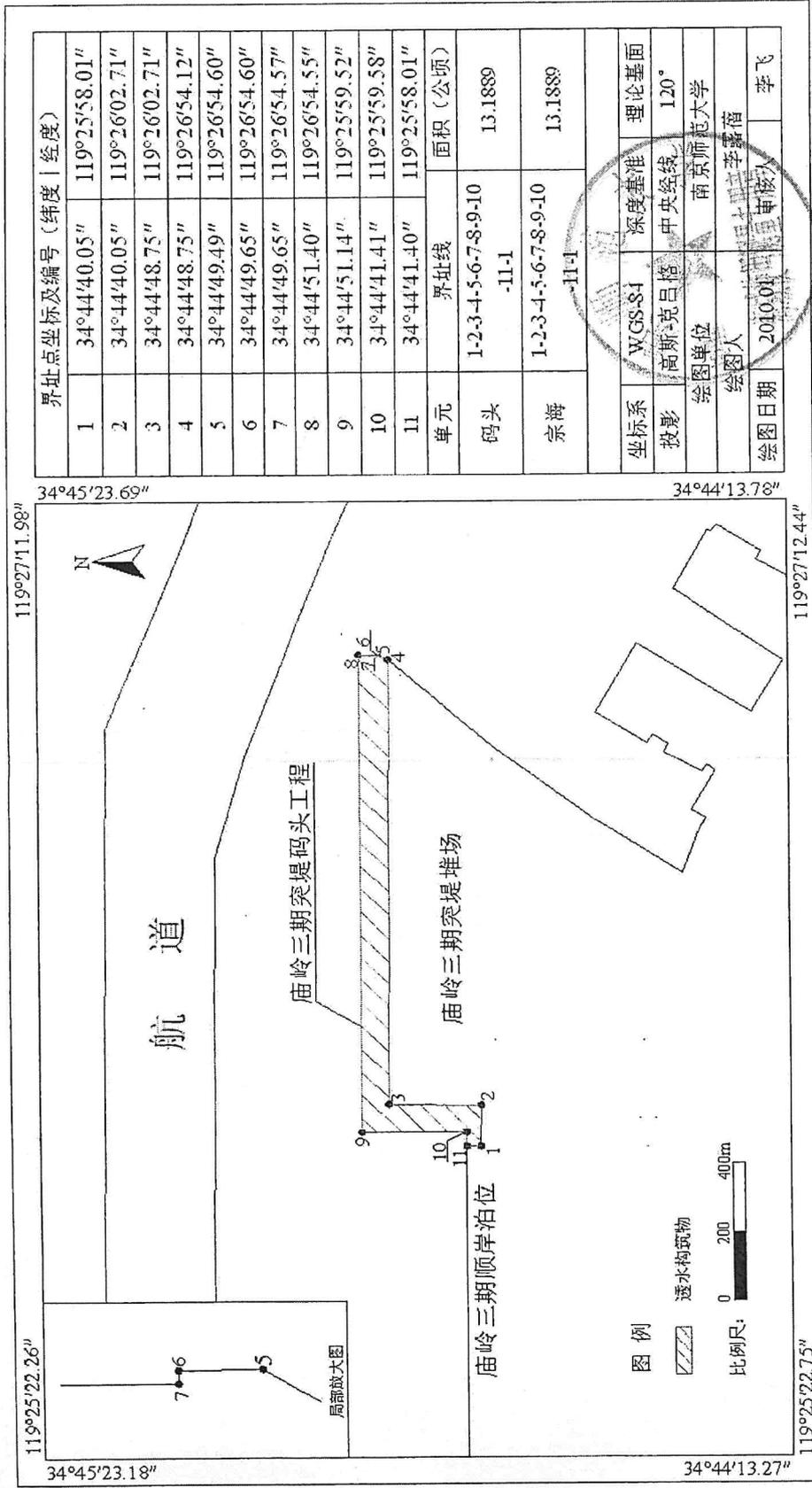
Certificate Issuing Authority _____ (Seal)

2011 年 8 月 10 日
____ Year ____ Month ____ Date

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		连云港新东方集装箱码头有限公司		
地址 Address		连云港开发区		
项目名称 Project Title		连云港港庙岭三期突堤码头工程		
项目性质 Project Character		经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	交通运输用海	
		二级类 II-Class Type	港口用海	
宗海面积 Area of Sea Plot		13.1889	公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area
				四等
用海 方式 Sea Use Pattern	透水构筑物	13.1889		公顷(ha.)
				公顷(ha.)
				公顷(ha.)
				公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea				
终止日期 Deadline		2061年8月9日		
登记编号 Registration No.		JS20110019		
<p>登记机关江苏省海洋与渔业局 (印章)</p> <p>Registration Authority _____ (Seal)</p> <p>2011 年 8 月 10 日</p> <p>_____ Year _____ Month _____ Date</p>				



连云港庙岭三期突堤码头工程宗海位置图



界址点坐标及编号 (纬度 经度)	
1	34°44'40.05" 119°25'58.01"
2	34°44'40.05" 119°26'02.71"
3	34°44'48.75" 119°26'02.71"
4	34°44'48.75" 119°26'54.12"
5	34°44'49.49" 119°26'54.60"
6	34°44'49.65" 119°26'54.60"
7	34°44'49.65" 119°26'54.57"
8	34°44'51.40" 119°26'54.55"
9	34°44'51.14" 119°25'59.52"
10	34°44'41.41" 119°25'59.58"
11	34°44'41.40" 119°25'58.01"
单元	界址线 面积 (公顷)
码头	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 -11-1 13.1889
宗海	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 -11-1 13.1889

坐标系	WGS-84	深度基准	理论基面
投影	高斯克吕格	中央经线	120°
绘图单位	南京师范大学	绘图人	李嘉蔚
绘图日期	2010.01	审核人	李飞

连云港港庙岭三期突堤码头工程宗海界址图

国海证 号
Certificate No. 083200399

中华人民共和国
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制
State Oceanic Administration

根据《中华人民共和国海域使用管理法》等有关法律法规，为保护海域使用权人的合法权益，对用海单位和个人申请登记的本证所列海域权利，经审定，准予登记，颁发此证。

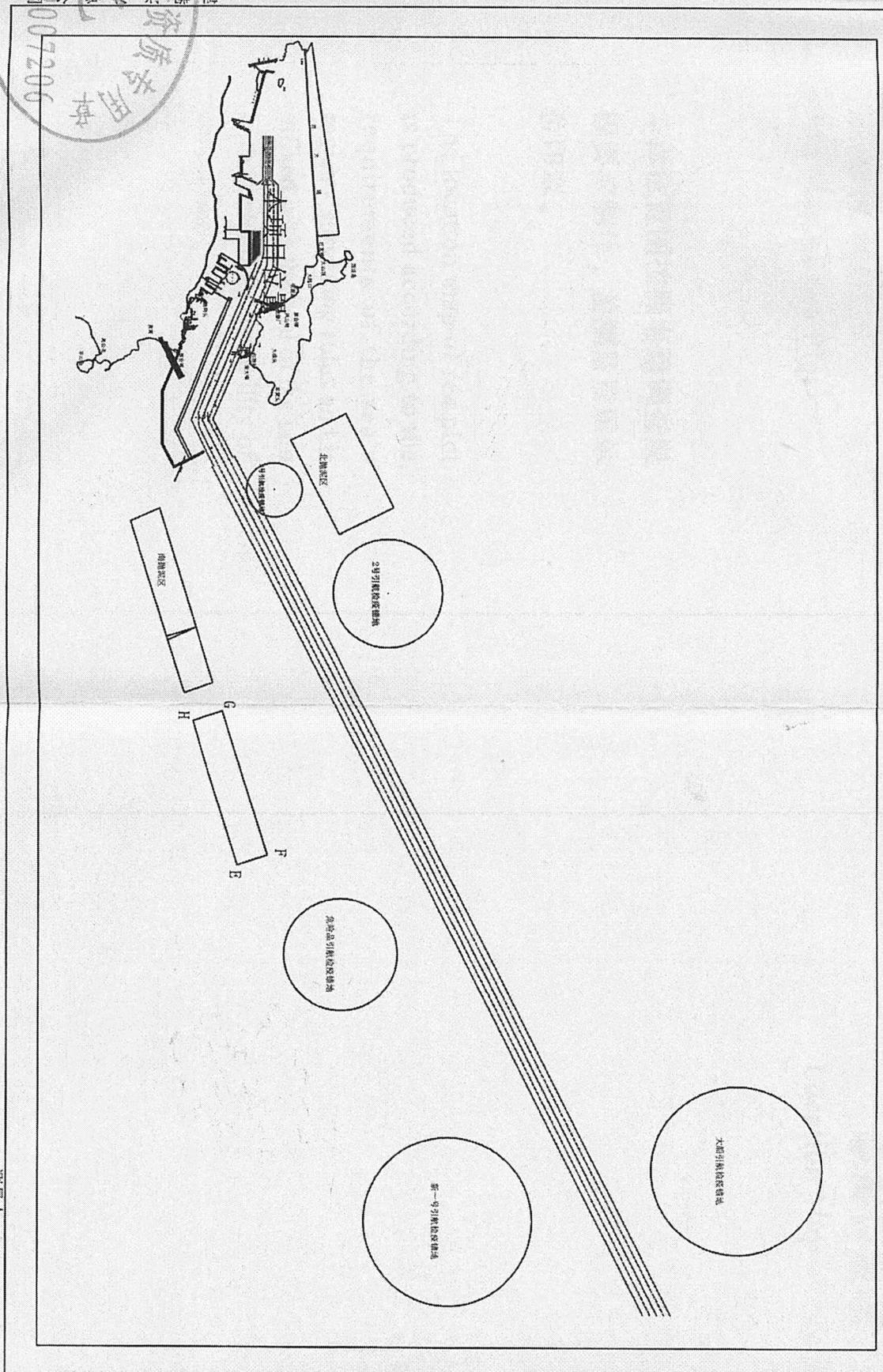
In accordance with *the Law of the People's Republic of China on the Management of Sea Area Use* and relevant laws and regulations to protect the lawful rights and interests of the owners of the sea area use right, for the sea area rights listed in this certificate as applied for registration by the sea area use entities and individuals, the certificate is issued after they have been examined and permitted for registration.

发证机关 连云港市人民政府 (印章)
Certificate Issuing Authority _____ (Seal)

2008 年 9 月 1 日
____ Year ____ Month ____ Date

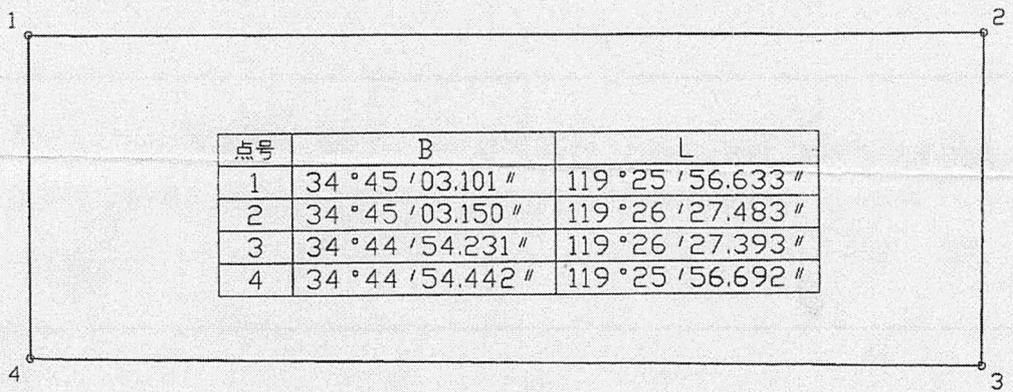
海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	连云港新东方集装箱码头有限公司		
地址 Address	连云港市中山东路99号 (222046)		
项目名称 Project Title	连云港新东方集装箱码头有限公司庙三突堤工程港池		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	一级类 I-Class Type	交通运输用海	
	二级类 II-Class Type	港口用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	21.2	公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area 四级
用海方式 Sea Use Pattern	港池、蓄水等	21.2	公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea	无		
终止日期 Deadline	2057年2月14日		
登记编号 Registration No.	lyg20080009		
登记机关 连云港市海洋与渔业局印章) Registration Authority _____ (Seal) 2008 年 9 月 1 日 _____ Year _____ Month _____ Date			

建造实业总公司
007206



测量人
制图人

宗海图



点号	B	L
1	34°45'03.101"	119°25'56.633"
2	34°45'03.150"	119°26'27.483"
3	34°44'54.231"	119°26'27.393"
4	34°44'54.442"	119°25'56.692"

绘图日期
审核日期

绘图员
审核员



海域使用金缴纳记录

Record of Paying the Sea Area Use Fee

缴纳方式 Form of Paying	缴纳金额 (元) Paid Amount (yuan)	缴纳时间 Date of Paying	计征机关 Collection Authority	经办人 Person Managing the Affair
逐年缴纳	31800元	2008-8-29	连云港市 海洋与渔业局	张宪明
逐年缴纳	31800元	2008-8-29	连云港市 海洋与渔业局	张宪明
年缴	31800元	2009.10	连云港市海域使用 年度审核专用章	张宪明
年缴	31800元	2010.5.	连云港市海域使用 年度审核专用章	陈志远
年缴	31800元	2011.8	连云港市海域使用 年度审核专用章	陈志远
年缴	31800元	2012.9	连云港市海域使用 年度审核专用章	杨丽娜

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连云港新东方集装箱码头有限公司51%股权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的连云港新东方集装箱码头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）

2023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连云港新东方集装箱码头有限公司51%股权事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的连云港新东方集装箱码头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

连云港新东方集装箱码头有限公司

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连云港新东方集装箱码头有限公司51%股权事宜，连云港港口集团有限公司和江苏连云港港口股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的连云港新东方集装箱码头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。

连云港新东方集装箱码头有限公司 (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连云港新东方集装箱码头有限公司 51%股权所涉及的连云港新东方集装箱码头有限公司股东全部权益价值，以 2023 年 6 月 30 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：

- 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

中国证劵监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏风险、发挥合力

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	bm5600001/2023-00002631	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



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：
11001118



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)

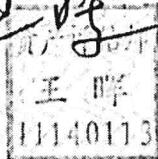
(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

王晖

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、底稿系统软件和项目管理系统等高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、甲乙丙方权利和义务:

- 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、甲乙双方违约责任：

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不再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、甲乙双方争议解决及其他：

1、本合同经甲乙双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: 杨凡 (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: 李 (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: 李 (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