

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司  
拟转让股权项目涉及的徐州宏港置业有限公司

49%股东权益价值

资产评估报告

徐富邦评报字[2025]第 104 号



徐州富邦土地房地产资产评估咨询有限公司

2025 年 12 月 12 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:	3232200041202500122
合同编号:	PG2025104
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	徐富邦评报字[2025]第104号
报告名称:	徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司拟转让股权项目涉及的徐州宏港置业有限公司49%股东权益价值
评估结论:	112,390,531.98元
评估报告日:	2025年12月12日
评估机构名称:	徐州富邦土地房地产资产评估咨询有限公司
签名人员:	王回 (资产评估师) 正式会员 编号: 32210114 安哲 (资产评估师) 见习会员 编号: 32240190
 (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: 2025年12月19日

ICP备案号京ICP备2020034749号



## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	14
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	18
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	21
十三、资产评估报告日 .....	21
评估报告附件 .....	22



## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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专业人员不承担责任。

三、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。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经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。

十、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。



徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司  
拟转让股权项目涉及的徐州宏港置业有限公司  
49%股东权益价值  
资产评估报告摘要

徐富邦评报字[2025]第 104 号

徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司：

徐州富邦土地房地产资产评估咨询有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司拟转让股权经济行为涉及的徐州宏港置业有限公司 49%股东权益在 2025 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下。

### 一、评估目的

徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司拟转让股权，为此需要对该经济行为所涉及的徐州宏港置业有限公司在评估基准日的 49%股东权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 二、评估对象

本次资产评估对象为徐州宏港置业有限公司于评估基准日的 49%股东权益价值。

### 三、评估范围

具体评估范围为经济行为之目的所涉及的徐州宏港置业有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

徐州宏港置业有限公司评估基准日财务报表经过江苏富邦会计师事务所有限公司审计，出具苏富会经审字(2025)第 070 号审计报告。

### 四、价值类型



本次评估的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。

## 六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

## 七、评估结论

截至评估基准日 2025 年 11 月 30 日，徐州宏港置业有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 22,906.21 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，徐州宏港置业有限公司股东全部权益价值为 22,936.84 万元，增值额为 30.63 万元，增值率为 0.13%。徐州宏港置业有限公司 **49%** 股东权益价值为 **11,239.05 万元**。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司  
拟转让股权项目涉及的徐州宏港置业有限公司  
49%股东权益价值  
资产评估报告正文

徐富邦评报字[2025]第 104 号

徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司：

徐州富邦土地房地产资产评估咨询有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司拟转让股权经济行为涉及的徐州宏港置业有限公司 49%股东权益在 2025 年 11 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

名称：徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司

住所：徐州市泉山区苏山街道办事处三环西路 A-1

法定代表人：燕群利

注册资本：100000 万人民币

类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：2019-07-16

营业期限：2019-07-16 至 无固定期限

统一社会信用代码：91320300MA1YQ8GT2M

经营范围：陆港基础设施和功能性产业项目的投资建设与管理服务；海关特殊监管区域、指定口岸、境内外园区建设；招商运营服务、综合服务平台建设；产业基金的设立、运营和管理；集装箱场站业务；集拼、仓储业务；进出口商品保税、展示服务；企业管理咨询；房屋租赁；物业管理及综合配套服务；经批准的其他业务等。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 被评估单位概况



## 1.概况

名称：徐州宏港置业有限公司

住所：徐州淮海国际港务区时代大道7号淮海国际港务区淮海陆港枢纽中心交易中心3楼305室

法定代表人：张厚允

注册资本：200万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2022-10-20

营业期限：2022-10-20 至 无固定期限

统一社会信用代码：91320300MAC0F3M76P

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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：土地整治服务；房屋拆迁服务；园林绿化工程施工；房地产咨询；房地产评估；市政设施管理；市场营销策划；销售代理；物业管理；停车场服务；城市绿化管理；建筑物清洁服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；住房租赁；房地产经纪；广告设计、代理（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）

## 2.企业简介及历史沿革

徐州宏港置业有限公司成立于2022年，注册资金200万元，其中：徐州陆港建设发展有限公司认缴出资200万元，占注册资本的100%。2024年10月，徐州宏港置业有限公司将徐州陆港建设发展有限公司10万元债权转为股权；2025年11月25日，徐州宏港置业有限公司召开董事会，审议并通过《关于徐州宏港置业发展有限公司将股东内部往来款转为实收资本及资本公积的方案汇报》，将徐州陆港建设发展有限公司229,056,911.83元内部往来款转为实收资本及资本公积，其中：实收资本1,900,000.00元，资本公积227,156,911.83元。

具体出资情况如下：

投资方名称	注册资本 (万元)	出资比例 (%)	实收资本 (万元)	实缴比例 (%)
徐州陆港建设发展有限公司	200.00	100.00	200.00	100.00
合计	200.00	100.00	200.00	100.00

3.截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	占股比例（%）
徐州陆港建设发展有限公司	200.00	100.00
合计	200.00	100.00

注：根据徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司提供的说明（2025年12月10日）董事会审议通过划转徐州宏港置业有限公司49%股权用于对区国资公司进行实缴出资的议案。本次划转以2025年11月30日为基准日，因客观原因暂无法办理将徐州宏港置业有限公司49%股权划转至徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司的工商变更登记。因此，徐州宏港置业有限公司工商登记信息显示由徐州陆港建设发展有限公司持股100%，实际徐州宏港置业有限公司应由徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司持股49%，徐州陆港建设发展有限公司持股51%。截至评估基准日，徐州宏港置业有限公司49%股权尚未完成工商变更。

#### 4.近年财务状况

企业前三年及评估基准日的主要资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2025-11-30
流动资产	11,008.00	20,758.66	20,764.59	22,906.63
非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	11,008.00	20,758.66	20,764.59	22,906.63
流动负债	11,008.00	20,768.68	20,764.28	0.42
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	11,008.00	20,768.68	20,764.28	0.42
所有者权益	0.00	-10.02	0.31	22,906.21

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00	0.23	0.23
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	10.02	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	0.00	0.00	0.00	0.00
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	-0.10	0.00
营业利润	0.00	-10.02	0.33	0.23

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-11 月
利润总额	0.00	-10.02	0.33	0.23
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	0.00	-10.02	0.33	0.23

注1：表中2022-2024年数据为未审数据，2025年1-11月数据已经江苏富邦会计师事务所有限公司审计并出具审计报告。

注2：上表中部分合计数与各明细数直接相加减后，在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

### （三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司为被评估单位徐州宏港置业有限公司股东。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司拟转让股权，为此需要对该经济行为所涉及的徐州宏港置业有限公司在评估基准日的 49% 股东权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据已经江苏富邦会计师事务所有限公司审计。

### （一）评估对象

本次资产评估对象为徐州宏港置业有限公司于评估基准日的 49% 股东权益价值。

### （二）评估范围

具体评估范围为经济行为之目的所涉及的徐州宏港置业有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债，截至评估基准日 2025 年 11 月 30 日，徐州宏港置业有限公

司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 22,906.21 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	22,906.63
非流动资产	0.00
资产总计	22,906.63
流动负债	0.42
非流动负债	0.00
负债总计	0.42
所有者权益	22,906.21

注1：表中数据已经江苏富邦会计师事务所有限公司审计并出具审计报告。

注2：上表中部分合计数与各明细数据直接相加减后，在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

#### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

#### （四）引用其他机构出具的报告情况

本次资产评估报告引用了江苏富邦会计师事务所有限公司出具的苏富会经审字(2025)第 070 号的审计报告。

### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

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

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2025 年 11 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估

基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，具体为行为依据、法律依据、评估准则、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料，主要有：

### （一）经济行为依据

- 1.《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》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号）；
- 3.《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97号）；
- 4.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
- 5.《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第709号）；
- 6.《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第732号）；
- 7.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 8.《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）；
- 9.《企业国有资产交易操作规则》（国资发产权规〔2025〕17号）；
- 10.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 11.《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）；
- 12.《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）；
- 13.《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
- 14.《关于<公司制改建有关国有资本管理与财务处理的暂行规定>有关问题的补充通知》（财企〔2005〕12号）；

15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 修正）（中华人民共和国主席令 第 32 号）；
16. 《中华人民共和国土地管理法》；
17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第 743 号）；
18. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令 第 709 号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法》；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 修订）（中华人民共和国财政部令 第 65 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. 《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 第 39 号）；
24. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令 第 45 号）；
25. 其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部 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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 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——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

### （四）权属依据

国有土地使用权出让合同；



## （五）取价依据

### 1.企业提供的资料

- （1）企业提供的评估基准日审计报告；
- （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；

### 2.国家有关部门发布的资料

- （1）《资产评估常用方法与参数手册》；
- （2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- （3）《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- （4）《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）；
- （5）中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年11月20日公布的贷款市场报价利率；
- （6）国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料。

### 3.资产评估机构收集的资料

- （1）资产评估专业人员市场调查所了解、收集的资料；
- （2）资产评估专业人员现场座谈、勘察记录。
- （3）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （4）与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

#### 1.评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法

进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

## 2. 评估方法适用条件

### (1) 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### (2) 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

### (3) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

## 3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

### (1) 收益法适用性分析

考虑徐州宏港置业有限公司成立时间较短、无历史开发业绩及开发经验，无以往财



务报表资料能够收集，且未开展经营业务，公司为项目公司，无法对未来可持续性收益进行预测，该公司除本项目外的持续经营及未来收益预测存在极大的不确定性，因此，本项目不宜选用收益法对评估对象进行评估。

### （2）市场法适用性分析

经过对徐州宏港置业有限公司企业本身及房地产行业的了解和分析，评估人员认为目前国内股权转让市场信息虽然逐步公开透明，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险增长能力等方面和徐州宏港置业有限公司接近的较少，难于选取具有可比性的参照公司，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此徐州宏港置业有限公司不具备采用市场法进行评估的条件。

### （3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。在比较两种评估方法得出评估结果的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

## （二）对于所采用的评估方法的介绍

### 资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对徐州宏港置业有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除徐州宏港置业有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值，进而得出徐州宏港置业有限公司49%股东权益价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

#### 1.流动资产和其他资产的评估方法

（1）货币资金包括银行存款。对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表，以核实后的账面值确定评估值。

（2）其他债权性资产：主要是其他应收款，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失，如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策确



认预计损失；在核实无误的基础上，以可收回金额作为评估值。

(3) 存货：评估范围内的存货为企业开发的房地产项目，企业提供了完整的开发销售方案，因此采用假设开发法进行评估。

假设开发法，又称剩余法，是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值的一种方法。

在建开发产品评估值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-税金及附加-投资利息-开发利润-土地增值税-企业所得税。

(4) 其他流动资产为增值税留抵税额。资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

## 2. 负债的评估方法

负债主要包括应付账款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### (一) 明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### (二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### (三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

#### （四） 进行评估现场调查

1.指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2.根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

#### （五） 收集整理评估资料

资产评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

资产评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

#### （六） 评定估算形成结论

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；首先，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；其次，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

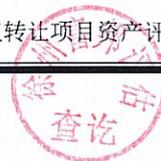
#### （七） 编制和提交评估报告

1.资产评估专业人员在评定估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2.根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3.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许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4.资产评估机构及其资产评估专业人员完成以上评估程序后，按《资产评估委托合同》的要求，向委托人出具并提交正式资产评估报告。



## 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

### （一）基本假设

#### 1.交易假设：

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2.公开市场假设：

公开市场假设是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3.企业持续经营的假设：

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

### （二）一般假设

1.假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2.除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设相关的法律、法规不发生重大变化；

3.假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4.假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。



## 十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，在企业持续经营前提下得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结果：

在评估基准日 2025 年 11 月 30 日，徐州宏港置业有限公司纳入评估范围内的总资产账面值 22,906.63 万元，评估值 22,937.26 万元，评估增值 30.63 万元，增值率 0.13%；

负债总额账面值 0.42 万元，评估值 0.42 万元，无增减值；

所有者权益账面值 22,906.21 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值 22,936.84 万元，评估增值 30.63 万元，增值率 0.13%。徐州宏港置业有限公司 49% 股东权益价值为 **11,239.05 万元**。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 11 月 30 日

被评估单位：徐州宏港置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	22,906.63	22,937.26	30.63	0.13
非流动资产	0.00	0.00		
资产总计	22,906.63	22,937.26	30.63	0.13
流动负债	0.42	0.42		
非流动负债	0.00	0.00		
负债总计	0.42	0.42		
所有者权益	22,906.21	22,936.84	30.63	0.13
49%股东权益		11,239.05		

（评估结论的详细情况见评估明细表）

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加减后，在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

### （二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 11 月 30 日起至 2026 年 11 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行

为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
- 2.当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
- 3.评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算的有关事项，我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响：

（一）本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

（二）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、质押、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结论一般会失效。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑本次申报评估资产评估目的实现后尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，本报告也未对各类资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（四）本次评估未考虑控股或少数股权等因素产生的溢价或折价。

（五）本次评估未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

(六) 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

(七) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告引用由江苏富邦会计师事务所有限公司于2025年12月5日出具的《审计报告》（苏富会经审字(2025)第070号）的审计结论。

(八) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的土地使用权中有1宗尚未取得土地使用权证。被评估单位提供了国有土地使用权出让合同等权属证明资料，并出具声明承诺产权归其所有，产权无争议。本次评估以上述声明为前提进行，并提请企业尽快办理和完善相关权属证明。相关土地使用权的性质、使用年限、面积、容积率等主要依据被评估单位提供的国有土地使用权出让合同、规划条件等资料，并结合资产评估专业人员现场勘查确定。本次评估未考虑办证时可能发生的相关费用，亦未考虑其对评估结论的影响。未办理土地使用权证的明细如下表：

无证土地使用权明细表

序号	名称	位置	用地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )
1	九里湖北A地块项目	莲湖路北、东城井铁路线西	出让	住宅	37,095.10

(九) 评估程序受到限制的情形

本项目评估程序无受限情况。

(十) 评估资料不完整的情形

本项目不存在评估资料不完整的情形。

(十一) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本项目不存在法律、经济等未决事项。

(十二) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(十三) 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

本项目评估基准日至资产评估报告日之间不存在可能对评估结论产生影响的事项。

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，

并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(十四) 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

1.截至评估基准日，徐州宏港置业有限公司尚未取得房地产开发企业资质证书。

2.根据土地出让合同里的第十六条，受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2023 年 10 月 28 日之前开工，在 2026 年 10 月 28 日之前竣工。截至评估基准日，徐州宏港置业有限公司尚未动工。

3.截至评估基准日徐州宏港置业有限公司尚未取得不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证。

4.本次评估，后续专业支出是根据被评估单位预计项目设计规划估算的，未考虑项目工程竣工决算时，项目实际总专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费等)与目前估算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。

5.本次评估时，对于未来建筑面积、可售面积等指标，主要根据被评估单位管理层提供的经营计划和规划技术要点，评估人员通过土地出让合同等材料所约定的规划指标对其进行对比核实，评估所采用的规划技术要点和有权部门未来的规划批复可能存在差异，请相关报告使用者注意该事项的影响。

6.本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响。

7.本次评估过程中依照土地增值税（所得税）清算程序及相关规范，将徐州宏港置业有限公司开发完成后应清缴的土地增值税（所得税）进行了测算并纳入评估值考虑（本次土地增值税值（所得税）为测算值，实际清算金额以税务局清算为准）。

8.根据徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司提供的说明（2025 年 12 月 10 日）董事会审议通过划转徐州宏港置业有限公司 49%股权用于对区国资公司进行实缴出资的议案。本次划转以 2025 年 11 月 30 日为基准日，因客观原因暂无法办理将徐州宏港置业有限公司 49%股权划转至徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司的工商变更登记。因此，徐州宏港置业有限公司工商登记信息显示由徐州陆港建设发展有限公司持股 100%，实际徐州宏港置业有限公司应由徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有

限公司持股 49%，徐州陆港建设发展有限公司持股 51%。截至评估报告日，徐州宏港置业有限公司 49% 股权尚未完成工商变更。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(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其评估对象可实现价格的保证。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 12 月 12 日。

徐州富邦土地房地产资产评估咨询有限公司



中国·徐州

资产评估师:



资产评估师:

