

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 51%股权
涉及的徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司
股东部分权益价值
资产评估报告

徐众合评报字（2025）第 005 号

徐州众合房地产土地评估有限公司

二〇二五年三月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232030020202500007
合同编号:	2025-005
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	徐众合评报字(2025)第005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51%股权涉及的徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司股东部分权益价值资产评估报告
评估结论:	76,500.00元
评估报告日:	2025年03月06日
评估机构名称:	徐州众合房地产土地评估有限公司
签名人员:	叶超 (资产评估师) 正式会员 编号: 32080039 杨彦 (资产评估师) 正式会员 编号: 32210081
 (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03月11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

1. 声明.....	1
2. 资产评估报告摘要.....	2
3. 资产评估报告正文	
3-1. 委托人、被评估单位及委托人以外的其他评估报告使用人.....	4
3-2. 评估目的.....	7
3-3. 评估对象和评估范围.....	7
3-4. 价值类型.....	8
3-5. 评估基准日.....	8
3-6. 评估依据.....	9
3-7. 评估方法.....	11
3-8. 评估程序实施过程和情况.....	16
3-9. 评估假设.....	16
3-10. 评估结论.....	18
3-11. 特别事项说明.....	20
3-12. 评估报告使用限制说明.....	20
3-13. 资产评估报告日.....	21
3-14. 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	21
4. 附件	
4-1. 评估明细表	
4-2. 委托人承诺函	
4-3. 被评估单位承诺函	
4-4. 资产评估师承诺函	
4-5. 委托人营业执照复印件	
4-6. 被评估单位营业执照复印件	
4-7. 评估机构营业执照和备案公告复印件	
4-8. 资产评估师资格证书复印件	
4-9. 审计报告复印件	

声 明

徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司：

徐州众合房地产土地评估有限公司接受贵单位的委托，对拟股权转让涉及的徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司股东部分权益价值进行评估，并作如下声明：

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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、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。

六、资产评估师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。

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。

徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司拟转让 51%股权
涉及的徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司
股东部分权益价值
资产评估报告

摘要

徐众合评报字（2025）第 005 号

徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司：

徐州众合房地产土地评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵单位拟股权转让涉及的徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司股东部分权益价值在 2025 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要报告如下：

评估对象：徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司股东部分权益价值。

评估范围：徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司申报的在评估基准日的全部资产和负债。具体包括：流动资产、非流动资产和流动负债等。

评估基准日：2025 年 1 月 31 日

价值类型：市场价值

评估目的：股权转让

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体结论如下：

截至评估基准日 2025 年 1 月 31 日，徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司总资产账面价值为 1,035.02 万元，总负债账面价值为 48.87 万元，股东全部权益账面价值 986.15 万元。评估后企业股东全部权益价值为 1,015.00 万元，评估增值 28.85 万元，增值率为 2.93%。

依据徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司股东全部权益价值的估值，对徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司持有其 51%的股权进行测算，评估值=（被投资单位股东全部权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东

应缴未缴出资额，即评估结果为人民币柒万陆仟伍佰元整（¥7.65万元）。

特别事项说明：

1. 截至评估基准日，徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司注册资本5,000万元，实缴资本1,000万元，股东实缴出资未到位，提醒报告使用者关注。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下租赁事项：

徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司向徐州淮海国际陆港集团物业服务有限责任公司租赁信息交易中心西附楼123.52平方米用于办公使用，租赁期限为2024年9月10日至2025年3月9日，租金及物业服务费为441.6元/平方米/年。

徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司向徐州陆港汽车租赁有限公司租赁车牌号为苏CQ16E3的车辆用于办公使用，租赁期限为2024年11月10日至2025年11月9日，租金为2,600元/月。

本次评估未考虑上述租赁事项可能对评估结果产生的影响。

以上事项提请报告使用人注意。

本报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的而作。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

重要提示

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告书正文。

徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司拟转让 51%股权

涉及的徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司

股东部分权益价值

资产评估报告

徐众合评报字（2025）第 005 号

徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司：

徐州众合房地产土地评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵单位拟股权转让涉及的徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司 51%的股东权益在 2025 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托人基本情况

企业名称：徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司

统一社会信用代码：91320300MA1YQ8GT2M

类型：有限责任公司(国有独资)

地址：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

成立日期：2019-07-16

营业期限：2019-07-16 至 无固定期限

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）被评估单位基本情况

1. 概况

企业名称:徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司

统一社会信用代码: 91320300MA25A6HJXH

类型: 有限责任公司

地址: 徐州市泉山区(港务区)苏山街道办事处淮海国际陆港供应链服务中心
A-20号

法定代表人: 刘峰

注册资本: 5000万人民币

成立日期: 2021-3-2

经营范围: 许可项目: 建设工程设计; 工程造价咨询业务; 各类工程建设活动; 建设工程勘察; 建设工程监理; 测绘服务; 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包活动; 保税物流中心经营(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: 规划设计管理; 咨询策划服务; 专业设计服务; 招投标代理服务; 工程管理服务; 政府采购代理服务; 国内货物运输代理; 国际货物运输代理; 园林绿化工程施工; 对外承包工程; 道路货物运输站经营; 工程和技术研究和试验发展; 会议及展览服务; 企业管理咨询; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 信息系统集成服务; 新材料技术推广服务; 建筑材料销售; 新兴能源技术研发; 城乡市容管理; 土地调查评估服务; 物料搬运装备销售; 市场调查(不含涉外调查); 市场营销策划; 房屋拆迁服务; 砼结构构件销售; 增材制造装备制造; 建筑工程机械与设备租赁; 工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外); 技术服务、技术开发、技术咨询, 技术交流, 技术转让、技术推广; 标准化服务; 科技推广和应用服务; 物料搬运装备制造; 新材料技术研发(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. 企业性质、企业历史沿革

徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司成立于2021年3月2日, 系由徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司、中策北方工程咨询有限公司共同出资设立, 注册资本5000万元人民币。

截止到本次评估基准日2025年1月31日, 股东实际出资明细如下:

单位: 万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实缴资本	出资方式
1	徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司	2550.00	51%	0.00	

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实缴资本	出资方式
2	中策北方工程咨询有限公司	2450.00	49%	1000.00	货币
	合计	5000.00	100%	1000.00	

3. 企业近三年及评估基准日的资产、负债、权益状况和经营业绩

单位：万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年1月31日
总资产	1,036.78	1,242.33	1,231.44	1,035.02
总负债	0.05	101.36	51.75	48.87
股东权益合计	1,036.73	1,140.97	1179.69	986.15
项目	2022年度	2023年度	2024年度	2025年1月
营业收入	314.85	446.35	215.37	16.19
营业成本	189.91	362.53	174.83	46.88
利润总额	125.68	108.69	40.55	-30.69
净利润	124.53	104.24	38.65	-31.82

其中：2022年度财务报表经徐州众合会计师事务所有限公司审计，已出具徐众合审字(2023)第021号标准无保留意见的审计报告；2023年度财务报表经徐州众合会计师事务所有限公司审计，已出具徐众合审字(2024)第092号标准无保留意见的审计报告；2024年度财务报表未经审计；2025年1月财务状况经徐州众合会计师事务所有限公司审计，已出具徐众合经审字(2025)第020号审计报告，经营状况未经审计。

4. 企业对外投资情况

无。

5. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司，被评估单位为徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司，委托人为被评估单位的股东，持有被评估单位51%的股权。

6. 主要会计政策

被评估单位以持续经营为基础，按照财政部颁布的《企业会计准则》编制财务报表。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产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资产评估报告使用人。

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其持有的徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司股权，委托对徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司 51% 股东权益价值进行评估，确定其在评估基准日 2025 年 1 月 31 日所表现的公允价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象：徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司股东部分权益价值。

评估范围：徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司申报的在评估基准日的全部资产和负债。具体包括：流动资产、非流动资产和流动负债等。

审定后基准日的资产负债见下表：

单位：元

科目名称	金额	科目名称	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,292,858.33	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	976,797.00	应付账款	389,290.00
应收款项融资		预收款项	
预付款项	1,381.96	应付职工薪酬	55,450.00
应收股利		应交税费	
其他应收款	18,308.17	其他应付款	44,009.36
存货		应付股利	
合同资产		其他应付款	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产	2,024,546.07	其他流动负债	
流动资产合计	4,313,891.53	流动负债合计	488,749.36
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款	6,000,000.00	长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
其他权益工具投资		预计负债	
固定资产	36,328.90	递延收益	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	488,749.36
使用权资产		所有者权益：	

科目名称	金额	科目名称	金额
无形资产		实收资本（或股本）	10,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用		专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	179,686.91
其他非流动资产		未分配利润	-318,215.84
非流动资产合计	6,036,328.90	所有者权益合计	9,861,471.07
资产总计	10,350,220.43	负债和所有者权益总计	10,350,220.43

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，评估基准日财务报表已经徐州众合会计师事务所有限公司审计。

（二）被评估单位实物资产情况

徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司的实物资产主要为电子设备和办公家具，共 51 项，主要为打印机、复印件、笔记本电脑、台式电脑、激光投影仪等电子设备及办公家具，分别购置于 2021 年至 2022 年，分布在公司办公区内，大部分在用状况良好。

（三）被评估单位申报的无形资产情况

无。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论

本评估报告中引用了徐州众合会计师事务所有限公司出具的徐众合经审字（2025）第 020 号审计报告。除此之外，未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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

1. 本项目评估基准日为 2025 年 1 月 31 日。

2. 评估基准日的选取是评估机构根据本次评估的目的、经济行为的性质协商委托人确立，其主要理由如下：

(1) 距经济行为的批准日期较为接近以便尽可能与评估目的的实现日接近，能良好地反映资产状况，保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项。

(2) 该基准日为被评估单位会计结算日，这个时点的各项会计数据已按会计制度进行了处理，能反映评估对象各类资产和负债、净资产的整体状况，有利于资产的清查。

评估中采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司临时股东会决议》文件。

(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 2016 年第四十六号）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91 号令）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
4. 《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 2005 年第 12 号令）；
5. 《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的意见》（国办发[2001]102 号）；
6. 《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）；
7. 《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通过修订）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院[2017 年] 国务院令 第 691 号）；
10. 《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）；
11. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令 2014 年第 76 号修订）；

12. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《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）。

（四）权属依据

1. 重要资产的购置合同、发票等；
2. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 企业有关部门提供的未来年度经营预测；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 评估机构收集的有关市场询价资料、参数资料；
5. 评估基准日银行贷款利率；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
7. 同花顺资讯系统提供的相关行业统计数据；
8. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。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，其中上市公司比较法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评估方法；交易案例比较法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评估方法。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，合理评估企业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。

（一）市场法的适用性分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

使用市场法有四个前提条件：

第一，有一个充分发展、活跃的资本市场；

第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；

第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；

第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，可比上市公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得合理化的修正，本次评估不适宜选用市场法。

（二）资产基础法的适用性分析

本报告所称的资产基础法即为单项资产加和法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

经清查后，被评估单位各项资产、负债等相关资料准备齐全、易于搜集，资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，适宜选用该方法进行评估。

（三）收益法的适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法评估需具备三个前提条件，即被评估单位的未来预期收益、预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；被评估单位预期获利年限可以预测。

徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司的主营业务为规划咨询、造价咨询和招标代理等，企业处于正常经营状态，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件，适宜选用该方法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、被评估单位具体情况，以及三种评估方法的适用条件，本次评估选用资产基础法和收益法两种方法进行评估，并采用收益法结果作为本项目评估结论。

（四）资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

1. 流动资产

列入评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和其他流动资产。

（1）货币资金的评估

货币资金包括库存现金、银行存款。对于库存现金于盘点日进行了盘点，采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值；对于银行存款，资产评估专业人员根据企业提供的科目明细表，对银行存款查阅银行对账单、调节表并对审计机构的银行询证函进行复核，以核实后的账面价值确定评估值。

（2）对于应收账款的评估，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，结合账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）对于预付款项的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。对能收回相应的资产或获得

相应的权利的款项，按照账面价值确定评估值。

(4) 其他应收款主要为借款及办公用房租赁押金等，资产评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

(5) 其他流动资产

其他流动资产主要为银行定期存款及待抵扣进项增值税等，资产评估人员通过查阅并收集了相关资料，同时核实了其相关原始凭证，以核实后账面价值确定评估值。

2. 长期应收款

对于长期应收款的评估，资产评估人员在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的长期应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

3. 固定资产

列入评估范围内的固定资产为电子设备和办公家具，评估人员根据企业提供的清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估资产的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

$$\text{委估资产评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本

设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照

企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价。

(2) 成新率

电子设备等小型设备，主要依据经济寿命年限来确定综合成新率。

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

4. 流动负债

纳入评估范围的负债为公司拥有的流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬和其他应付款。评估人员查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、时间、原因、清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

(五) 收益法的具体评估方法应用

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。

本次评估中，对公司股东全部权益价值的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后在加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值，再以股东全部权益价值乘以持股比例确定股东全部权益价值。

1. 评估模型

本次评估采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

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

经营性资产价值按以下公式确定：

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

3. 预测期的确定

根据被评估单位的实际状况及企业经营规模，被评估单位在未来几年业绩预计略有

变化，本次预测期选择为 2025 年 2 月至 2030 年，以后年度收益状况保持在 2030 年水平不变。

4. 收益期的确定

根据对被评估单位所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断，考虑公司历年的运行状况、人力状况等均比较稳定，可保持长时间的经营，本次评估收益期按永续确定。

5. 自由现金流

企业自由净现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出+净营运资本变动

6. 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为净现金流量，折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC=K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中：K_e——权益资本成本

K_d——付息债务成本

E——权益资本的市场价值

D——债务资本的市场价值

T——所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取。

$$K_e=R_f1+[E(R_m)-R_f2] \times \beta +R_c$$

式中：R_{f1}——无风险收益率

E(R_m)——整个市场证券组合的预期收益率

E(R_m)-R_{f2}——股权市场超额风险收益率

β——贝塔系数

R_c——企业特有风险调整系数

7. 溢余资产价值

溢余资产指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

8. 非经营性资产价值

非经营性资产指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利

润。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于2025年2月10日开始，至2025年3月6日结束。具体分以下几个阶段：

1. 明确评估业务基本事项：评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人等共同明确评估业务基本事项，并分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及人员的独立性。

2. 签订资产评估委托合同：在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，资产评估委托合同包括评估目的、评估范围、评估基准日、出具报告书时间要求、收费额及报告书使用范围等内容。

3. 编制评估计划：根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

4. 现场调查：根据委估资产的特点，我们安排专业评估小组进入现场，依据被评估单位提供的资产清查评估明细表及有关资料，在其有关部门人员的配合下，全面清查各项资产。

5. 收集评估资料：通过与被评估单位进行沟通、指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象或被评估单位资料进行了解；在具体资产清查过程当中，注意从被评估单位及其他相关当事方索取与评估有关的相关资料，并确信资料来源的可靠性；同时，在评估机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

6. 评定估算：评定估算是注册资产评估师根据评估理论和技术，对影响评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析评估资料、恰当选择评估方法、运用评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

7. 编制和提交评估报告：在与委托人进行必要沟通的前提下，按国家有关的评估报告书规范要求，编制《资产评估报告》，并按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 持续经营假设：首先设定被评估企业正处于经营状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于经营状态的资产还将继续使用下去。

4. 持续使用假设：是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规。

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（三）公司经营假设

1. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生较大变化；

2. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异；

3. 假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化；

4. 在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于

以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出；

5. 未来预测以被评估单位评估基准日的股权结构为框架，不考虑基准日后可能发生的股权变化对其经营状况与盈利能力产生的影响，也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况的影响；

6. 假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得；

7. 假设评估过程中销售模式可以延续，不会发生重大变化；

8. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营；

9. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

10. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

11. 被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

（四）其他假设

1. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

3. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4. 评估范围以委托人及被评估企业提供的评估申报为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本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，签字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）资产基础法评估结果

在评估基准日，徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司申报资产总额 1,035.02 万元，负债总额 48.87 万元，净资产总额 986.15 万元；经评估，资产总额 1,037.64 万元，负债总额 48.87 万元，净资产总额 988.77 万元，评估增值 2.62 万元，增值率 0.27%。评估结果汇总情况见下表：

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	431.39	431.39		
非流动资产	2	603.63	606.25	2.62	0.43
其中：固定资产	3	3.63	6.25	2.62	72.18
其他非流动资产	4	600.00	600.00		
资产总计	5	1,035.02	1,037.64	2.62	0.25
流动负债	6	48.87	48.87		
非流动负债	7	0.00	0.00		
负债总计	8	48.87	48.87		
净资产（所有者权益）	9	986.15	988.77	2.62	0.27

（二）收益法的评估结果

在评估基准日，徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司总资产账面价值为 1,035.02 万元，总负债账面价值为 48.87 万元，股东全部权益账面价值 986.15 万元。评估后企业股东全部权益价值为 1,015.00 万元，评估增值 28.85 万元，增值率为 2.93%。

（三）评估结论的选取

1. 两种评估方法结果的比较

单位：万元

项目	资产基础法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
股东全部权益	988.77	1,015.00	26.23	2.65%

依据徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司股东全部权益价值的估值，对徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司持有其 51% 的股权进行测算，评估值=（被投资单位股东全部权益价值评估值+应缴未缴出资额）×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额，即评估结果为人民币柒万陆仟伍佰元整（¥7.65 万元）。

2. 选用收益法评估结果作为评估结论的分析

资产基础法实际上是使用“替代”原则，对各单项资产进行评估，通过对企业账面

价值的调整得到企业价值，结果是对被评估企业在评估基准日所拥用的资产进行价值重置的结果。不能完全体现企业不可确指的无形资产如：人力资源、渠道等单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。

收益法评估是基于企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，反映的是资产经营能力（获利能力）的大小。徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司具有“轻资产”的特点，固定资产投入相对较小，账面值不高，而企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，更要考虑企业所拥有的运营核心团队、客户资源、业务网络、融资能力等重要的无形资产。企业的综合盈利能力较强，能带来稳定的现金流增长。收益法从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力，客观合理地反映公司的价值。本着有利于实现本次评估的经济行为，我们最终以收益法的评估结果作为评估结论。

十一、特别事项说明

1. 截至评估基准日，徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司注册资本 5,000 万元，实缴资本 1,000 万元，股东实缴出资未到位，提醒报告使用者关注。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下租赁事项：

徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司向徐州淮海国际陆港集团物业服务服务有限公司租赁信息交易中心西附楼 123.52 平方米用于办公使用，租赁期限为 2024 年 9 月 10 日至 2025 年 3 月 9 日，租金及物业服务费为 441.6 元/平方米/年。

徐州淮海国际陆港集团物流产业研究院有限公司向徐州陆港汽车租赁有限公司租赁车牌号为苏 CQ16E3 的车辆用于办公使用，租赁期限为 2024 年 11 月 10 日至 2025 年 11 月 9 日，租金为 2,600 元/月。

本次评估未考虑上述租赁事项可能对评估结果产生的影响。

以上事项提请报告使用者注意。

本报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的而作。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2. 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；

3. 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；

4. 本评估报告评估结论的有效期为 1 年。自 2025 年 1 月 31 日至 2026 年 1 月 30 日。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

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本项目资产评估报告日为 2025 年 3 月 6 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

资产评估师：



徐州众合房地产土地评估有限公司

