

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
拟股权转让涉及的徐州淮海陆港数字经济科技园运营管理
有限公司
20%的股东权益价值
资产评估报告
徐众合评报字（2024）第 058 号

徐州众合房地产土地评估有限公司

二零二四年十一月二十日

目 录

1. 声明.....	1
2. 资产评估报告摘要.....	3
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.....	5
3-2. 评估目的.....	9
3-3. 评估对象和评估范围.....	9
3-4. 价值类型.....	9
3-5. 评估基准日.....	10
3-6. 评估依据.....	10
3-7. 评估方法.....	11
3-8. 评估程序实施过程和情况.....	13
3-9. 评估假设.....	14
3-10. 评估结论.....	15
3-11. 特别事项说明.....	15
3-12. 评估报告使用限制说明.....	16
3-13. 资产评估报告日.....	16
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，对因股权转让涉及的徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司 20%的股东权益价值进行评估，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。

徐州淮海国际陆港股权投资发展集团有限公司
拟股权转让涉及的徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理
有限公司
20%的股东权益价值
资产评估报告

摘要

徐众合评报字（2024）第 058 号

徐州淮海国际陆港股权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，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陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司 20%的股东权益在 2024 年 10 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：徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司 20%的股东权益价值。

评估范围：徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理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、流动负债。

评估基准日：2024 年 10 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

评估结论：除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设、限制条件成立及在评估基准日 2024 年 10 月 31 日持续经营的前提下，徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司申报资产总额 20.65 万元，负债总额 17.32 万元，净资产总额 3.33 万元；经评估，资产总额 20.33 万元，负债总额 17.32 万元，净资产总额 3.01 万元，评估减值 0.32 万元，减值率 9.61%。

评估结果汇总情况见下表：

2024年10月31日资产负债表

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	18.02	18.02		
非流动资产	2	2.63	2.31	-0.32	-12.17
其中：	3				
固定资产	4	2.63	2.31	-0.32	-12.17
资产总计	5	20.65	20.33	-0.32	-1.55
流动负债	6	17.32	17.32		
非流动负债	7	0.00	0.00		
负债总计	8	17.32	17.32		
净资产（所有者权益）	9	3.33	3.01	-0.32	-9.61

依据徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理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 20%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负陆万陆仟元整（¥-6.60 万元）。

特别事项说明：

截至评估基准日，徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司注册资本 200.00 万元，实缴资本 35.99 万元，股东实缴出资未到位；同时发现其子公司徐州陆港进出口贸易有限公司认缴资本 200.00 万元，实缴资本 0.00 万元，提醒报告使用者关注。

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
拟股权转让涉及的徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理
有限公司
20%的股东权益价值
资产评估报告

徐众合评报字（2024）第 058 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，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陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司 20%的股东权益在 2024 年 10 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 万元整

成立日期：2019-07-16

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：徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司

统一社会信用代码：91320300MA26N2N973

类型：有限责任公司

地址：徐州淮海国际港务区时代大道7号淮海陆港枢纽中心西附楼1楼西侧

法定代表人：占志军

注册资本：200万元整

成立日期：2021-07-28

经营范围：许可项目：公章刻制，代理记账(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：园区管理服务；人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)；国内货物运输代理；装卸搬运；运输货物打包服务；家用电器安装服务；家具安装和维修服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；政府采购代理服务；企业管理咨询；生产线管理服务；物业管理；大数据服务；互联网数据服务；社会经济咨询服务；软件外包服务；信息系统集成服务；数据处理和存储支持服务；非居住房地产租赁；人工智能公共数据平台；组织文化艺术交流活动；软件销售；单用途商业预付卡代理销售；企业形象策划；咨询策划服务；市场营销策划；市场调查(不含涉外调查)；会议及展览服务；礼仪服务；商务代理代办服务；办公服务；财务咨询；税务服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；信息技术咨询服务；法律咨询(不包括律师事务所业务)；招投标代理服务(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. 股权结构

徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司成立于2021年7月28日，由徐州创活信息科技有限公司、徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司、微活信息科技(江苏)有限公司出资组建。公司设立时注册资本200万元，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴资本(万元)	认缴比例
1	徐州创活信息科技有限公司	120.00	60.00%
2	徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司	40.00	20.00%
3	微活信息科技(江苏)有限公司	40.00	20.00%

序号	股东名称	认缴资本(万元)	认缴比例
	合计	200.00	100.00%

截止到本次评估基准日 2024 年 10 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
1	徐州创活信息科技有限公司	120.00	60.00%	35.99
2	徐州淮海国际陆港控股投资发展集团有限公司	40.00	20.00%	0.00
3	微活信息科技(江苏)有限公司	40.00	20.00%	0.00
	合计	200.00	100.00%	35.99

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	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年10月31日
总资产	10.48	9.55	29.48	20.65
总负债	100.36	117.78	17.47	17.32
股东权益合计	-89.88	-108.23	12.01	3.33
项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年10月
营业收入	0.28	0.00	0.48	0.00
营业成本	0.00	0.00	12.00	0.00
利润总额	-113.88	-30.34	120.33	-3.87
净利润	-113.88	-30.34	120.22	-3.98

其中：2021年12月31日、2022年12月31日的资产负债及2021、2022年度的经营状况均未经审计；2023年12月31日的资产负债及2023年度的经营状况已经徐州众合会计师事务所审计，并出具徐众合审字(2024)243号审计报告；2024年1-10月的资产负债已经徐州众合会计师事务所审计，并出具徐众合经审字(2024)379号审计报告，2024年1-10月的经营状况未经审计。

4. 企业对外投资情况

截止评估基准日，徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司的对外投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资比例	认缴资本(万元)	实缴资本(万元)
1	徐州陆港进出口贸易有限公司	100.00%	200.00	0.00
	合计		200.00	0.00

(1) 徐州陆港进出口贸易有限公司

企业名称：徐州陆港进出口贸易有限公司

统一社会信用代码：91320300MABPL6TH4R

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

地址：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A区1010

法定代表人：郭瑞

注册资本：200万元整

成立日期：2022-06-14

经营范围：一般项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理；日用百货销售；计算机软硬件及辅助设备批发；文具用品批发；五金产品批发；服装服饰批发；服装辅料销售；鞋帽批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）（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）。

徐州陆港进出口贸易有限公司 2023 年及评估基准日的资产、财务状况如下：

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 10 月 31 日
总资产	108.01	19.05
总负债	200.00	201.00
股东权益合计	-91.99	-181.95
项目	2023 年度	2024 年 10 月
营业收入	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00
利润总额	-91.99	-89.96
净利润	-91.99	-89.96

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陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司，委托人为被评估单位的股东，持有被评估单位 20% 的股权。

6. 主要会计政策

徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司执行《企业会计准则》。

（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陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司股权，委托对徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司 20%的股东权益价值进行评估，确定其在评估基准日 2024 年 10 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：徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司 20%的股东权益价值。

评估范围：徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司申报的在评估基准日的全部资产和负债。包括：流动资产、非流动资产、流动负债，具体范围如下：

单位：万元

项 目		账面价值
1	流动资产	18.02
2	非流动资产	2.63
3	固定资产	2.63
4	资产总计	20.65
5	流动负债	17.32
6	负债总计	17.32
7	净资产（所有者权益）	3.33

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。

（二）被评估单位实物资产情况

徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司的实物资产为电子设备及办公家具，分布在办公区域内，均可正常使用。

（三）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。

（四）引用其他机构出具的报告结论

本评估报告中基准日各项资产及负债账面值系徐州众合会计师事务所有限公司的审计结果。除此之外，未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

本报告所述“价值”系指本评估机构及本评估人员对所委托评估的资产在评估基准

日的外部经济环境前提和本报告所载明的特定条件下，为本报告前述所列明之目的而提出的价值意见。

本报告中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

1. 本项目评估基准日为 2024 年 10 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

无。

(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四十六条）；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、其他相关法规、文件。

(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）。

（四）权属依据

1. 主要设备购置合同和发票；
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. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 评估机构收集的有关市场询价资料、参数资料；
4. 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。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

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）收益法的适用性分析

由于被评估单位自成立以来或收益很少或无收益，对未来收益情况不能进行合理预测，故本次评估不适宜选用收益法。

（三）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。

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进行评估。

（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、其他应收款、其他流动资产。

（1）货币资金的评估

货币资金为银行存款。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，采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，并对银行存款进行了函证，以核实后的账面值确认为评估值。

（2）其他应收款主要为往来款、备用金，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。

（3）其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣进项税，以核实后的账面值确认为评估值。

2. 固定资产

列入评估范围内的固定资产为电子设备及其他。

评估人员根据企业提供的设备类资产评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、设备购置发票，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实。评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用资产基础法进行评估，基本公式为：评估值=重置价值-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值。在本项目中，由

于机器设备均能正常使用且为近期购置，未出现资产闲置现象，也未发现技术淘汰情况，不存在功能性贬值和经济性贬值，故评估公式可减化为：评估值=重置全价×成新率。

(1) 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费。

电子设备购置价根据当地市场信息及网络等近期市场资料，依据其市场价格确定重置价。

(2) 成新率的确定

对于正常维护保养运行的机器设备，评估人员根据国家规定的机器设备经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率，以年限成新率作为设备的成新率。基本公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%。

3. 负债

在清查核实的基础上，根据各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于2024年11月12日开始，至2024年11月20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于2024年11月12日进入现场，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

本次评估，主要基于以下重要假设及限制条件进行：

（一）一般假设

1、交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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，彼此都有获得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的条件下去进行的。

3、持续经营假设。持续经营假设是指被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）具体假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

4、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、除特殊说明外，本次评估未考虑被评估相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

6、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果失效。

十、评估结论

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设、限制条件成立及在评估基准日 2024 年 10 月 31 日持续经营的前提下，徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司申报资产总额 20.65 万元，负债总额 17.32 万元，净资产总额 3.33 万元；经评估，资产总额 20.33 万元，负债总额 17.32 万元，净资产总额 3.01 万元，评估减值 0.32 万元，减值率 9.61%。

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	18.02	18.02		
非流动资产	2	2.63	2.31	-0.32	-12.17
其中：	3				
固定资产	4	2.63	2.31	-0.32	-12.17
资产总计	5	20.65	20.33	-0.32	-1.55
流动负债	6	17.32	17.32		
负债总计	7	17.32	17.32		
净资产（所有者权益）	8	3.33	3.01	-0.32	-9.61

依据徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理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 20% 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负陆万陆仟元整（¥-6.60 万元）。

十一、特别事项说明

截至评估基准日，徐州淮海陆港数字经济科技产业园运营管理有限公司注册资本 200.00 万元，实缴资本 35.99 万元，股东实缴出资未到位；同时发现其子公司徐州陆港进出口贸易有限公司认缴资本 200.00 万元，实缴资本 0.00 万元，提醒报告使用者关

注。

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、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、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。
- 4、本评估报告评估结论的有效期为 1 年。自 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。在评估结论有效期内，评估目的实现时，应以评估结果作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效期，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 11 月 20 日。

资产评估师：



徐州众合房地产土地评估有限公司



二零二四年十一月二十日