

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏大港股份有限公司拟股权转让所涉
及的镇江出口加工区港诚国际贸易有限
责任公司模拟债转股完成后的
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2025]第10504号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2025年4月16日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	3
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概况	3
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	15
资产评估报告附件目录	17

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、行政法规规定及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。

江苏大港股份有限公司拟股权转让所涉及的 镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司 模拟债转股完成后的股东全部权益价值 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字[2025]第10504号

北京中天华资产评估有限责任公司接受江苏大港股份有限公司的委托，根据“2024年12月27日《江苏大港股份有限公司党委会会议纪要》第32号”经济行为文件，对江苏大港股份有限公司拟股权转让所涉及的镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司（以下简称港诚国际贸易）模拟债转股完成后的股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司模拟债转股完成后的股东全部权益价值，评估范围是镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司于评估基准日模拟债转股完成后的全部资产及负债。

评估基准日为2025年2月28日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司进行整体评估，确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司总资产账面值为345.38万元，总负债账面值为200.66万元，净资产账面值为144.72万元；总资产评估值为345.41万元，增值额为0.03万元，增值率为0.01%；总负债评估值为200.66万元，评估无增减值；净资产评估值为144.75万元，增值额为0.03万元，增值率为0.02%。

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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2026年2月27日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下事项：

本次评估涉及的账面数据摘自委托人提供的模拟债转股完成后的会计报表，若债转股实际完成后账面数据发生变化，评估值应作相应调整。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏大港股份有限公司拟股权转让所涉及的 镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司 模拟债转股完成后的股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字[2025]第10504号

江苏大港股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法，对江苏大港股份有限公司拟股权转让所涉及镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司模拟债转股完成后的股东全部权益价值在 2025 年 2 月 28 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概况

本项目委托人为江苏大港股份有限公司，被评估单位为镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介：

1. 企业名称：江苏大港股份有限公司
2. 企业性质：股份有限公司（上市）
3. 注册资本：58,034.8513 万元人民币
4. 注册地址：江苏镇江新区港南路 401 号经开大厦 11 层
5. 法定代表人：安明亮

6. 经营范围：高新技术产品投资、开发，节能环保项目投资、建设，新型建材产品研发、投资，房地产开发，股权投资管理，不动产销售与租赁（探矿权、采矿权及国家禁止限制的项目除外）。（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）

7. 统一社会信用代码：91321100720500361C

（二） 被评估单位简介：

1. 企业名称：镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司（以下简称：港诚国贸）
2. 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 注册资本：3550 万元人民币
4. 注册地址：镇江经济技术开发区新竹路 1 号

5. 法定代表人：刘运玺

6. 经营范围：许可项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理；危险化学品经营；道路货物运输（不含危险货物）（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：国际货物运输代理；国内货物运输代理；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；煤炭及制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；成品油批发（不含危险化学品）；润滑油销售；非食用盐销售；非金属矿及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；金属制品销售；有色金属合金销售；建筑材料销售；家用电器销售；电子产品销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；机械设备销售；第二类医疗器械销售；医用口罩批发；日用口罩（非医用）销售；劳动保护用品销售；日用杂品销售；鲜蛋零售；食用农产品批发；销售代理；贸易经纪；办公用品销售（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）

7. 统一社会信用代码：91321191785953927Q

8. 企业概况：

1) 历史沿革

（1）镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司成立于 2006 年 3 月 20 日，公司成立时的注册资本为人民币 100.00 万元，股东认缴出资为：

股东名称	认缴注册资本（万元人民币）	占注册资本比例%	出资方式
江苏大港股份有限公司	100.00	100.00%	货币
合计	100.00	100.00%	

（2）根据 2006 年 8 月 15 日镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司章程修正案，变更后注册资本人民币 150.00 万元，股东认缴出资为：

股东名称	认缴注册资本（万元人民币）	占注册资本比例%	出资方式
江苏大港股份有限公司	150.00	100.00%	货币
合计	150.00	100.00%	

（3）根据 2007 年 5 月 10 日镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司章程修正案，变更后注册资本人民币 550.00 万元，股东认缴出资为：

股东名称	认缴注册资本（万元人民币）	占注册资本比例%	出资方式
江苏大港股份有限公司	550.00	100.00%	货币
合计	550.00	100.00%	

（4）根据 2008 年 3 月 11 日镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司章程修正案，变更后注册资本人民币 3550.00 万元，股东认缴出资为：

股东名称	认缴注册资本（万元人民币）	占注册资本比例%	出资方式
江苏大港股份有限公司	3550.00	100.00%	货币
合计	3550.00	100.00%	

（5）截至评估基准日 2025 年 2 月 28 日止，账面实收资本人民币 3550.00 万元人

民币，股东认缴出资及实缴出资为：

股东名称	认缴注册资本 (万元人民币)	占注册资本 比例%	实缴注册资本 (万元人民币)	占实缴注册资本 比例%
江苏大港股份有限公司	3550.00	100.00%	3550.00	100.00%
合计	3550.00	100.00%	3550.00	100.00%

2) 企业基本情况

镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司成立于 2006 年 3 月，注册资金人民币 3550 万元。公司位于镇江经济技术开发区新竹路 1 号，经营范围为：货物进出口；技术进出口；进出口代理；危险化学品经营；道路货物运输（不含危险货物）；国际货物运输代理；国内货物运输代理；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；煤炭及制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；成品油批发（不含危险化学品）；润滑油销售等。

9. 财务状况

镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司近三年及评估基准日模拟债转股后经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2025 年 2 月 28 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总额	345.38	361.54	6,316.33	3,081.32
负债总额	200.66	6,160.40	12,056.29	8,886.30
净资产	144.72	-5,798.86	-5,739.96	-5,804.98
	2025 年 1-2 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	7.51	32.51	10,051.23	6,292.70
利润总额	-16.62	-58.90	65.03	15.61
净利润	-16.62	-58.90	65.03	15.61

以上财务数据来自镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司提供的审计报告和被评估单位盖章的报表，其中：2022 年度财务报表经信永中和会计师事务所南京分所审计（XYZH/2023NJAA1B0081），2023 年度财务报表经信永中和会计师事务所南京分所审计（XYZH/2024NJAA1B0072），2024 年度财务报表经被评估单位盖章，评估基准日 2025 年 2 月 28 日模拟债转股完成后的报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众会字（2025）第 04635 号专项审计报告。

10. 主要会计政策

镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司自 2006 年 3 月起执行《企业会计准则》。

11. 执行的税收政策及标准

镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司适用的主要税种及税率为：

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	13%、6%
城市维护建设税	流转税应纳税额	7%

教育费附加	流转税应纳税额	3%
地方教育费附加	流转税应纳税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

12. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人江苏大港股份有限公司为被评估单位镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司的股东。

二、评估目的

根据委托人提供的“2024年12月27日《江苏大港股份有限公司党委会会议纪要》第32号”。本次评估目的为委托人拟股权转让镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司模拟债转股完成后的股权行为提供价值参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司模拟债转股完成后的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司于评估基准日模拟债转股完成后的全部资产及负债。

评估基准日模拟债转股完成后经审计后的账面资产总额 345.38 万元，总负债为 200.66 万元，净资产为 144.72 万元。具体包括流动资产 345.38 万元；流动负债 200.66 万元。

镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	345.38
货币资金	334.64
应收账款	8.49
预付款项	1.80
其他应收款	0.45
二、资产总计	345.38
三、流动负债合计	200.66
应付账款	181.90
应付职工薪酬	1.05
应交税费	0.92
其他应付款	16.79
四、负债总计	200.66
五、净资产（所有者权益）	144.72

1. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等
镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司申报的账面记录的无形资产为网站建设一项。

镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司申报的账面未记录的其他无形资产 1 项，为注册图形商标 1 项，申请/注册号为 28183792，申请日期为 2017-12-19，注册公告日期为 2019-02-14。

2. 企业申报的表外实物资产的类型、数量：无。

（三）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。

（四）利用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次资产评估报告中基准日模拟债转股完成后经审计后的资产类型、数量和账面金额账面值评估基准日2025年2月28日报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众会字（2025）第04635号审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2025 年 2 月 28 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所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

2024 年 12 月 27 日《江苏大港股份有限公司党委会会议纪要》第 32 号。

（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）；
3. 《中华人民共和国公司法》（根据 2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
4. 《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）；
5. 《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修正）；
6. 《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）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 732 号）；
8. 《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 588 号修订）；
9. 《关于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）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 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. 《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）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）；
15. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会令第 36 号）；
16. 《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 2019 年第 39 号）；
17. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评〔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——资产评估方法》（中评协〔2019〕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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
16. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
17. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

（四）权属依据

1. 重要企业凭证；
2. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司提供的历史经营数据；
2. 评估人员现场座谈、勘察记录；
3. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
4. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司提供的模拟债转股后的资产清查申报明细表；
2. 镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司评估基准日模拟债转股后的审计报告；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 《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）；
5. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对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等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里不具有可预期的持续经营能力和盈利能力，不具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行并最终确认评估值。

（二） 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金：对银行存款发函询证，获取并检查银行存款余额调节表，并与银行存款对账单、银行询证函回函核对，以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

（2）应收款项（应收账款、预付账款及其他应收款等）

获取评估申报明细表，与总账、明细账核对一致，在核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，选择适当客户进行函证，对不能回函的客户，采用替代检查程序，查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证，收集相关证明材料。通过个别认定及账龄分析相结合，确定预期信用损失率，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

2. 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为账面未记录的网站建设一项和账面未记录的图形商标一项。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，对其他无形资产采用成本法评估。基本公式如下：

评估值 = 重置成本 × (1 - 贬值率)。

3. 关于负债的评估

负债均为流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。对流动负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

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、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估工作计划。

（二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建资产基础法评估组。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司相关配合人员进行了资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

（三）现场调查

评估人员于 2025 年 3 月 1 日至 2025 年 4 月 16 日对评估对象所涉及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尽职调查。

1. 资产核实

1) 指导被评估单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

2) 初步核对被评估单位提供的资产基础法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及勾稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

3) 现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对无形资产进行抽查；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

4) 核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

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，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- 1) 了解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) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- 3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；
- 4) 了解被评估单位的经营计划、发展规划；
- 5) 了解评估对象以往的评估及交易情况；
- 6) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- 7) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- 8) 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，从被评估单位等其他相关当事人获取的资料，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，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定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评估。

2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 持续经营假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二) 特别假设

1. 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。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

镇江出口加工区港诚国际贸易有限责任公司总资产账面值为 345.38 万元，总负债账面值为 200.66 万元，净资产账面值为 144.72 万元；总资产评估值为 345.41 万元，增值额为 0.03 万元，增值率为 0.01%；总负债评估值为 200.66 万元，评估无增减值；净资产评估值为 144.75 万元，增值额为 0.03 万元，增值率为 0.02%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	345.38	345.38		
2 非流动资产		0.03	0.03	
3 其中：债权投资				
4 其他债权投资				
5 长期应收款				

6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产				
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产		0.03	0.03	
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产				
21	资产总计	345.38	345.41	0.03	0.01
22	流动负债	200.66	200.66		
23	非流动负债				
24	负债总计	200.66	200.66		
25	净资产（所有者权益）	144.72	144.75	0.03	0.02

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 2 月 28 日起计算，至 2026 年 2 月 27 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、 特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估报告中基准日模拟债转股完成后经审计后的资产类型、数量和账面金额账面值已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众会字（2025）第04635号专项审计报告。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 本次评估涉及的账面数据摘自委托人提供的模拟债转股完成后的会计报表若债转股实际完成后账面数据发生变化，评估值应作相应调整。

2. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，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其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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师不承担责任。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 2 月 28 日起计算，至 2026 年 2 月 27 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2025年4月16日。

(此页为签字盖章页)

(本页以下无正文)

资产评估师

孙彦君

资产评估师

张润芝

北京中天华资产评估有限责任公司

2025年4月16日

资产评估报告附件目录

- 资产评估委托合同
- 2024年12月27日《江苏大港股份有限公司党委会会议纪要》第32号
- 评估基准日2025年2月28日模拟债转股后的审计报告
- 委托人和被评估单位法人营业执照
- 委托人和被评估单位承诺函
- 签字资产评估师承诺函
- 资产评估机构资格证书
- 资产评估机构法人营业执照副本
- 中国资产评估协会正式执业会员证书