

**江苏大港股份有限公司
拟转让股权所涉及的
江苏中技新型建材有限公司
60%股权价值
评估报告**

苏银信评报字(2017)第 047 号
(共一册 第一册)

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

报告日期：二〇一七年五月二十三日

地址：南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦 2 号楼 20 层
邮编：210019 电话：025-83723371 传真：025-85653872

江苏大港股份有限公司
拟转让股权所涉及的
江苏中技新型建材有限公司
60%股权价值
评估报告

苏银信评报字(2017)第 047 号

目 录

| | |
|-----------------------------------|----|
| 资产评估师声明..... | 1 |
| 评估报告摘要..... | 2 |
| 评估报告正文..... | 7 |
| 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 | 7 |
| 二、评估目的 | 9 |
| 三、评估对象和评估范围 | 9 |
| 四、价值类型及其定义 | 13 |
| 五、评估基准日 | 13 |
| 六、评估依据 | 13 |
| 七、评估方法 | 16 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 22 |
| 九、评估假设 | 23 |
| 十、评估结论 | 24 |
| 十一、特别事项说明 | 25 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 27 |
| 十三、评估报告日 | 28 |
| 评估报告附件..... | 30 |

资产评估师声明

一、我们在执行资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

江苏大港股份有限公司 拟转让股权所涉及的江苏中技新型建材有限公司 60%股权价值 评估报告

苏银信评报字(2017)第 047 号

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书正文。

江苏银信资产评估房地产估价有限公司接受江苏大港股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏大港股份有限公司转让股权的经济行为所涉及的江苏中技新型建材有限公司60%股权在2017年3月31日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：为委托方转让股权的经济行为提供价值参考依据。该经济行为已经镇江新区国有资本管理中心及镇江新区管委会批准。

二、评估对象：江苏中技新型建材有限公司60%股权。

三、评估范围：江苏中技新型建材有限公司全部资产和负债，资产账面价值13,958.63万元，负债账面价值12,003.23万元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017年3月31日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

(一) 被评估单位评估结果

实施资产评估准则规定的评估程序和评估方法后，在持续经营和公开市场假设前提下，被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

资产账面价值13,958.63万元，评估价值14,144.00万元，评估增值185.37万元，增值率1.33%；

负债账面价值12,003.23万元，评估价值12,003.23万元，评估无增减值；

股东全部权益账面价值为1,955.40万元，评估价值2,140.77万元，评估增值185.37

万元，增值率9.48%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 编号 | 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|-------------------|-----------|-----------|--------|-------|
| 1 | 流动资产 | 1,255.31 | 1,254.31 | -1.00 | -0.08 |
| 2 | 非流动资产 | 12,703.32 | 12,889.69 | 186.37 | 1.47 |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 | - | - | - | |
| 4 | 持有至到期投资 | - | - | - | |
| 5 | 长期应收款 | - | - | - | |
| 6 | 长期股权投资 | - | - | - | |
| 7 | 投资性房地产 | - | - | - | |
| 8 | 固定资产 | 6,750.19 | 6,724.51 | -25.68 | -0.38 |
| 9 | 在建工程 | 1,793.29 | 1,874.63 | 81.34 | 4.54 |
| 10 | 工程物资 | - | - | - | |
| 11 | 固定资产清理 | - | - | - | |
| 12 | 生产性生物资产 | - | - | - | |
| 13 | 油气资产 | - | - | - | |
| 14 | 无形资产 | 4,095.68 | 4,226.39 | 130.71 | 3.19 |
| 15 | 开发支出 | - | - | - | |
| 16 | 商誉 | - | - | - | |
| 17 | 长期待摊费用 | - | - | - | |
| 18 | 递延所得税资产 | 64.16 | 64.16 | - | - |
| 19 | 其他非流动资产 | - | - | - | |
| 20 | 资产总计 | 13,958.63 | 14,144.00 | 185.37 | 1.33 |
| 21 | 流动负债 | 12,003.23 | 12,003.23 | - | - |
| 22 | 非流动负债 | - | - | - | |
| 23 | 负债合计 | 12,003.23 | 12,003.23 | - | - |
| 24 | 净资产（所有者权益） | 1,955.40 | 2,140.77 | 185.37 | 9.48 |

（二）江苏中技新型建材有限公司60%股权评估结果

评估基准日，江苏大港股份有限公司所持的江苏中技新型建材有限公司60%股权价值为 $2,140.77 \times 60\% = 1,284.46$ 万元。

即江苏大港股份有限公司所持的江苏中技新型建材有限公司 60%股权在评估基准日评估价值为 1,284.46 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价以及股权流动性对评估对象价值的影响。

八、本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注。

（一）江苏中技新型建材有限公司产权瑕疵事项

江苏中技新型建材有限公司申报评估的门卫建筑面积 49 平方米，建成于 2013 年 11 月，截至评估基准日，该房屋尚未办理房屋所有权证。房屋建筑面积由被评估单位

申报并经评估人员现场复核。江苏中技新型建材有限公司承诺申报的房屋资产为其实际所有并承担相应法律责任。该项房屋评估值中未包含相关规费，本次评估结论中亦未考虑未办理权属证明房屋在未来取得权属证明过程中可能存在的面积差异和需交纳的各项税费对评估结论的影响。

(二)江苏中技新型建材有限公司申报评估的在建工程明细项中活动板房已拆除，现场勘查时未见实物。本次评估将其评估为零。

(三)江苏中技新型建材有限公司涉诉事项

1. 被评估单位与江苏中技桩业有限公司发生债权转让合同纠纷，江苏中技桩业有限公司向镇江经济开发区人民法院提起诉讼，镇江经济开发区人民法院于2016年12月下达“(2016)苏1191民初3429号”民事裁定书，裁定冻结被评估单位的银行存款465万元。截至评估基准日，银行存款尚未解冻，被评估单位账面应付江苏中技桩业有限公司4,600,319.00元，本次评估按账面值确认评估值。

2. 被评估单位与镇江瑞达建材有限公司发生买卖合同纠纷，镇江瑞达建材有限公司向镇江经济开发区人民法院提起诉讼，要求被评估单位支付款项392,855.86元，镇江经济开发区人民法院于2016年12月下达“(2016)苏1191民初3427号”民事裁定书，裁定冻结被评估单位的银行存款41万元。截至评估基准日，银行存款尚未解冻，被评估单位账面应付镇江瑞达建材有限公司403,915.72元，本次评估按账面值确认评估值。

3. 因被评估单位与王宇发生买卖合同纠纷，王宇向江苏省扬中市人民法院提起诉讼，江苏省扬中市人民法院于2016年9月下达“(2016)苏1182民初537号”民事判决书，判决被评估单位偿还王宇846,752.00元价款及利息。截至评估基准日，被评估单位账面应付王宇831,110.29元，本次评估按账面值确认评估值。

4. 因被评估单位与广德腾狮钙业有限公司发生买卖合同纠纷，广德腾狮钙业有限公司向安徽省广德县人民法院提起诉讼，安徽省广德县人民法院于2017年3月下达“(2017)皖1822民初558号”民事裁定书，裁定冻结被评估单位的银行存款175万元。截至评估基准日，银行存款尚未解冻，被评估单位账面应付广德腾狮钙业有限公司1,670,909.70元，本次评估按账面值确认评估值。

5. 因湖北远大建设集团有限公司欠被评估单位灰加气砌砖款，被评估单位向镇江经济开发区人民法院提起诉讼，镇江经济开发区人民法院于2015年10月下达“(2015)镇经丁商初字第0011号”民事判决书，判决远大公司支付被评估单位货款989,004.90元、利息39,766.00元及逾期利息。截至评估基准日，湖北远大建设集团有限公司尚未执行上述判决，被评估单位应收账款-湖北远大建设集团有限公司账面余额为989,004.90元，计提坏账准备296,701.47元，本次评估根据实际情况，对该项应收账款预计风险损失296,701.47元，并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值，即评估值为692,303.43元。

6. 因扬州市建苑建筑工程有限公司（变更后名称为扬州市班圣杰建筑工程有限公司）与吴正月欠被评估单位蒸压加气混凝土砌块款，被评估单位向镇江经济开发区人

民法院提起诉讼，镇江经济开发区人民法院于2015年10月下达“（2015）镇经平民初字第00137号”民事判决书，判决吴正月在判决生效之日起十日内支付被评估单位货款192,222.72元、利息25,402.50元及逾期利息。截至评估基准日，扬州市班圣杰建筑工程有限公司尚未执行上述判决，被评估单位应收账款-扬州市班圣杰建筑工程有限公司账面余额为192,222.72元，计提坏账准备57,666.82元，本次评估根据实际情况，对该项应收账款预计风险损失57,666.82元，并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值，即评估值为134,555.90元。

7. 因江苏中顺建设集团有限公司欠被评估单位货款，被评估单位向镇江经济开发区人民法院提起诉讼，镇江经济开发区人民法院于2015年11月下达“（2015）镇经商初字第00250号”判决书，判决中顺公司偿还货款760,616.00元、利息13,770.28元及逾期利息。截至评估基准日，江苏中顺建设集团有限公司尚未执行上述判决，由于强制执行后无可供执行财产，被评估单位对该应收款全额计提坏账准备。本次评估根据实际情况，对该项应收账款全额预计风险损失，该项应收款评估为零。

8. 因中宇建设集团股份有限公司欠被评估单位货款，被评估单位于2016年3月向镇江经济开发区人民法院提起诉讼，镇江经济开发区人民法院于2016年5月下达“（2016）苏1191民初686号”民事判决书，判决中宇公司偿还182,332.26元货款及相应违约金。截至评估基准日，中宇建设集团股份有限公司尚未执行上述判决，被评估单位应收账款-中宇建设集团股份有限公司账面余额为182,332.26元，计提坏账准备53,726.76元，本次评估根据实际情况，对该项应收账款预计风险损失53,726.76元，并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值，即评估值为128,605.50元。

9. 东岳机械集团有限公司2013年1月与被评估单位签订了《加气块生产线设备采购合同》，被评估单位2016年5月以东岳机械股份有限公司实际到货的加气块生产线技术标准等方面与合同约定不符已构成违约为由将其告至镇江经济开发区人民法院，要求东岳机械股份有限公司返还被评估单位已支付的合同价款2,893,280.00元。2016年6月东岳机械股份有限公司提出反诉，认为其已履行合同约定义务但被评估单位仍拒不付款，请求法院依法驳回被评估单位的诉讼请求，并判决被评估单位支付货款人民币2,186,561.60元。截至评估基准日，法院尚未作出判决，被评估单位账面应付设备款2,608,644.66元，本次评估按账面值确认评估值。

10. 因王华欠被评估单位货款，被评估单位向镇江经济开发区人民法院提起诉讼，镇江经济开发区人民法院于2016年9月下达“（2016）苏1191民初1115号”民事判决书，判决王华支付被评估单位货款622,483.53元及相应违约金。截至评估基准日，王华尚未执行上述判决，被评估单位应收(含预付账款)-王华(含王强)账面余额为622,483.53元，计提坏账准备7,265.97元，本次评估根据实际情况，对该项应收账款预计风险损失7,265.97元，并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值，即评估值为615,217.56元。

评估人员提醒报告使用者注意，本次评估未考虑利息和滞纳金。评估基准日后，

若上述应收款项实际回收金额或应付款项实际需承担金额与本次评估结果不一致，应对评估结果作出相应调整。

（四）江苏中技新型建材有限公司已于2016年9月暂时停产，至评估报告日尚未恢复生产，公司管理层有恢复生产意向，但具体时间尚不确定。本次评估根据评估目的及被评估单位承诺，采用持续经营假设。

（五）资产评估师知晓流动性对估价对象价值可能产生影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑流动性对估价对象价值的影响。

（六）资产评估师知晓应当在适当及切实可行的情况下考虑由于掌握控制权所产生的溢价。由于缺乏相关的分析依据，本次评估没有考虑控制权可能产生的溢价对估价对象价值的影响。

九、评估报告使用限制说明。

（一）本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经江苏银信资产评估房地产估价有限公司书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

（二）本评估结论的使用有效期为一年，即2017年3月31日至2018年3月30日。

（三）评估基准日后，评估报告有效期内，若资产数量发生变化，评估报告的使用者应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

江苏大港股份有限公司 拟转让股权所涉及的江苏中技新型建材有限公司 60%股权价值 评估报告

苏银信评报字(2017)第 047 号

江苏大港股份有限公司:

江苏银信资产评估房地产估价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、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对江苏大港股份有限公司转让股权的经济行为所涉及的江苏中技新型建材有限公司60%股权在2017年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

统一社会信用代码: 91321100720500361C

名称: 江苏大港股份有限公司

类型: 股份有限公司(上市)

住所: 镇江新区大港通港路1号

法定代表人: 谢恒福

注册资本: 58034.8513万元整

成立日期: 2000年4月20日

营业期限: 2000年4月20日至****

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)

(二) 被评估单位概况

1. 基本信息

统一社会信用代码: 91321191596952888N

名称: 江苏中技新型建材有限公司

类型: 有限责任公司

住所: 镇江新区大路镇大姚公路东侧(镇江鑫美制衣有限公司内)

法定代表人：方留平

注册资本：7500万元整

成立日期：2012年05月30日

营业期限：2012年05月30日至2062年05月29日

经营范围：研发、生产、委托加工、销售新型建材产品及相关技术咨询和售后服务。（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）

2. 历史沿革

江苏中技新型建材有限公司成立于2012年05月30日，由江苏中技桩业有限公司单独出资设立，于2012年05月30日取得镇江工商行政管理局核发的（11000246）名称预先登记[2012]第05230039号企业名称预先核准通知书。初次注册资本为1000万元，全部由江苏中技桩业有限公司出资，占注册资本的100%。上述事项业经江苏仁和永信会计师事务所审验，并出具了“苏仁和永信所验字[2012]第092号”验资报告。

2013年2月25日，根据公司章程与股东会决议，公司增加注册资本4000万元，其中江苏中技桩业有限公司出资2000万元、江苏大港股份有限公司出资2000万元。变更后注册资本为5000万元人民币，其中：江苏中技桩业有限公司出资3000万元，占注册资本的60%；江苏大港股份有限公司出资2000万元，占注册资本的40%。上述事项经江苏恒正会计师事务所审验，并出具了“苏恒正验字（2013）第020号”验资报告。

2013年4月22日，根据公司章程与股东会决议，公司增加注册资本2500万元，由江苏大港股份有限公司分两期缴付，变更后的注册资本为7500万元，其中：江苏中技桩业有限公司出资3000万元，占注册资本的40%；江苏大港股份有限公司出资4500万元，占注册资本的60%。上述事项经江苏恒正会计师事务所审验，并出具了“苏恒正验字（2013）第032号”验资报告与“苏恒正验字（2013）第055号”验资报告。

3. 股权结构

评估基准日，江苏中技新型建材有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 股东名称 | 出资额 | 占股比例 |
|------------|----------|---------|
| 江苏大港股份有限公司 | 4,500.00 | 60.00% |
| 江苏中技桩业有限公司 | 3,000.00 | 40.00% |
| 合计 | 7,500.00 | 100.00% |

4. 评估基准日及前三年资产损益情况

截至2017年3月31日，江苏中技新型建材有限公司财务报表资产账面值139,586,277.19元，净资产（所有者权益）账面值19,553,981.17元。评估基准日及

近三年主要财务数据如下表所示:

金额单位: 人民币元

| 项目 | 2014. 12. 31 | 2015. 12. 31 | 2016. 12. 31 | 2017. 3. 31 |
|------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 总资产 | 140, 347, 867. 53 | 121, 467, 478. 26 | 143, 066, 777. 73 | 139, 586, 277. 19 |
| 负债合计 | 79, 612, 328. 01 | 68, 578, 512. 58 | 119, 325, 753. 48 | 120, 032, 296. 02 |
| 净资产(所有者权益) | 60, 735, 539. 52 | 52, 888, 965. 68 | 23, 741, 024. 25 | 19, 553, 981. 17 |
| 项目 | 2014 年度 | 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年 1-3 月 |
| 营业收入 | 20, 127, 997. 96 | 11, 177, 119. 73 | 3, 648, 058. 25 | 130, 210. 99 |
| 利润总额 | -11, 374, 891. 10 | -14, 164, 733. 95 | -22, 745, 948. 98 | -4, 286, 492. 68 |
| 净利润 | -11, 189, 433. 38 | -7, 846, 573. 84 | -29, 147, 941. 43 | -4, 187, 043. 08 |

上表 2014 年度数据已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所审计并出具了“XYZH/2014NJA1012-21”审计报告, 2015 年度数据已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所审计并出具了“XYZH/2016NJA10115”审计报告, 2016 年度数据已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所审计并出具了“XYZH/2017NJA10055”审计报告, 评估基准日数据已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所审计并出具“XYZH/2017NJA10174”审计报告。

5. 执行的会计制度

江苏中技新型建材有限公司及其子公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》、其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释。

6. 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东。

委托方与被评估单位之间无关联交易。

(四) 评估合同约定的委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者包括委托方以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托方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者。

二、评估目的

根据评估委托合同, 为委托方转让股权的经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经镇江新区国有资本管理中心《关于瀚瑞控股<关于与大港股份资产置换立项的请示>的意见》(镇新国资复[2017]7号)和镇江新区管委会《关于瀚瑞控股<关于与大港股份资产置换立项的请示>》(镇新办文[2017]169号)批准。

三、评估对象和评估范围

(一) 本次评估对象为江苏中技新型建材有限公司60%股权。

(二) 本次评估范围为江苏中技新型建材有限公司全部资产和负债，资产账面价值13,958.63万元，负债账面价值12,003.23万元，包括流动资产、非流动资产、流动负债，具体以江苏中技新型建材有限公司的申报为准，详见如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 |
|----|---------------------|-----------------------|
| 1 | 一、流动资产合计 | 12,553,138.57 |
| 2 | 货币资金 | 745,760.00 |
| 3 | 应收票据 | 70,000.00 |
| 4 | 应收账款 | 8,391,131.01 |
| 5 | 预付账款 | 685,492.83 |
| 6 | 其他应收款 | 46,091.99 |
| 7 | 存货 | 984,073.93 |
| 8 | 其他流动资产 | 1,630,588.81 |
| 9 | 二、非流动资产合计 | 127,033,138.62 |
| 10 | 固定资产 | 67,501,862.35 |
| 11 | 在建工程 | 17,932,858.83 |
| 12 | 无形资产 | 40,956,790.94 |
| 13 | 递延所得税资产 | 641,626.50 |
| 14 | 三、资产总计 | 139,586,277.19 |
| 15 | 四、流动负债合计 | 120,032,296.02 |
| 16 | 应付账款 | 48,907,156.15 |
| 17 | 预收账款 | 13,637.03 |
| 18 | 应付职工薪酬 | 12,442.49 |
| 19 | 应交税费 | 445,684.88 |
| 20 | 其它应付款 | 70,653,375.47 |
| 21 | 五、负债总计 | 120,032,296.02 |
| 22 | 六、净资产（所有者权益） | 19,553,981.17 |

本次江苏中技新型建材有限公司申报评估的资产及负债已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所审计，并出具“XYZH/2017NJA10174”审计报告，报告类型为无保留意见。

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。

(三) 主要资产及其法律权属状况、经济状况和物理状况

被评估单位主要资产包括房屋建筑物类资产、设备类资产和在建工程。具体情况如下：

1. 房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施。

房屋建筑物共计1项，建筑面积为15,799.41平方米，建成于2013年12月，为A砂加气砌块车间，房屋位于镇江新区大路镇大姚公路东侧的厂区内，房屋结构分别为排架结构，坡屋面，承重结构为钢梁钢柱，围护结构为彩钢板墙，屋顶有通风天窗，共五扇钢制卷帘门，内部有一层砖混结构办公用房，为水泥砂浆抹面，塑钢窗，防盗门，车间内有防护栏、砌块车间平台天桥，部分地面为耐磨地坪。房屋分布于“镇国用(2013)第6333号”宗地上，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地面积为139,041.20m²。房屋所有权证和国有土地使用证证载权利人均均为江苏中技新型建材有限公司。截至评估基准日，房屋结构良好，未发现结构性损坏，均可正常使用，无抵押担保等产权瑕疵事项。

构筑物及其他辅助设施共计10项、主要为砂石堆场、围墙、门卫、堆料大棚等，建成于2013年至2015年，均分布在镇江新区大路镇大姚公路东侧的厂区内，各构筑物均正常使用。截至评估基准日，门卫尚未取得权属证明。

2. 设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。机器设备为球磨机、高低压配电柜、釜前双链条牵引机、100立方砂浆搅拌机、蒸汽供汽系统(一期)、蒸压釜等，共计153项，742台(套)，购置于2013年至2015年；车辆为东风本田思威牌小客车、桑塔纳轿车、五菱客车，共计3辆，购置于2012年至2013年，均为非营运车辆，证载权利人均均为江苏中技新型建材有限公司；电子设备为电脑、空调、复印机、打印机、监控系统、办公家具等，共计55项，94台(套)，购置日期为2013年至2015年。上述设备类资产均分布在新区大路镇大姚公路东侧的厂区内。截至评估基准日，除2台加气块切割机已报废外，设备均能正常使用，且无抵押担保等产权瑕疵事项。

3. 在建工程包括研发楼1#、2#楼、地坪及围墙等。其中，研发楼1#、2#楼建筑面积为7,539.19平方米，均为5层框架结构，一幢为办公楼，一幢为宿舍楼。两幢楼均为内外墙水泥砂浆抹面，块料楼地面，木门，塑钢玻璃窗。通风系统、消防水管及屋顶排水系统在评估基准日已经安装完毕。工程形象进度为99%。另申报评估的在建工程明细项中活动板房已拆除，现场勘查时未见实物。上述在建工程无抵押担保等产权瑕疵事项。

(四) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为被评估单位位于新区大路北家河港北的土地使用权和三项专利资产。

土地使用权位于新区大路北家河港北，土地使用权证号为“镇国用(2013)第6333号”，土地面积为139,041.20平方米，土地使用权类型为出让用地，土地用途为工业用地，国有土地使用证证载权利人为江苏中技新型建材有限公司，土地终止日期为2063年5月5日。截至评估基准日，上述土地使用权无抵押担保等产权瑕疵事项。

专利资产共计3项，为实用新型专利，申请国别均为中国，专利权人均均为江苏中技

新型建材有限公司，截至评估基准日，三项专利均因未缴年费终止失效，且均未发现涉及质押、法律诉讼事项。具体明细如下：

| 序号 | 无形资产名称和内容 | 专利证书号 | 申请日期 | 授权公告日 | 类型 |
|----|---------------------|---------------------|-----------|-----------|------|
| 1 | 一种加气混凝土砌块模具专用自动喷油装置 | ZL 2014 2 0099500.0 | 2014/3/6 | 2014/9/10 | 实用新型 |
| 2 | 一种侧板置换顶升装置 | ZL 2014 2 0086251.1 | 2014/2/27 | 2014/8/6 | 实用新型 |
| 3 | 一种多角度球面喷头 | ZL 2014 2 0099728.X | 2014/3/6 | 2014/9/10 | 实用新型 |

2. 企业申报的账面未记录的无形资产

企业申报的账面未记录的无形资产为被评估单位的实用新型专利和发明专利，共计8项，申请国别均为中国，专利权人均为江苏中技新型建材有限公司。截至评估基准日，“一种加气混凝土砌块模具专用自动喷油装置”专利处于等年费滞纳金状态，其他专利状态均为专利权维持，均未发现涉及质押、法律诉讼事项。具体明细如下：

| 序号 | 无形资产名称和内容 | 专利号 | 申请日期 | 授权公告日 | 类型 |
|----|---------------------|---------------------|-----------|------------|------|
| 1 | 一种加气混凝土砌块模具专用自动喷油装置 | ZL 2014 1 0080053.9 | 2014/3/6 | 2016/6/22 | 发明专利 |
| 2 | 一种计量斗的上料机构 | ZL 2015 2 0459156.6 | 2015/6/30 | 2015/11/18 | 实用新型 |
| 3 | 一种用于加气板切割的切割装置 | ZL 2016 2 0554973.4 | 2016/6/8 | 2017/1/11 | 实用新型 |
| 4 | 一种用于加气砖切割的切割装置 | ZL 2016 2 0557368.2 | 2016/6/8 | 2017/1/11 | 实用新型 |
| 5 | 一种用于建筑废料切割装置 | ZL 2015 2 0459214.5 | 2015/6/30 | 2015/11/18 | 实用新型 |
| 6 | 用于砌块砖生产的搅拌机 | ZL 2016 2 0556519.2 | 2016/6/8 | 2017/1/11 | 实用新型 |
| 7 | 一种制浆滚筒 | ZL 2016 2 0468162.8 | 2015/6/30 | 2015/11/18 | 实用新型 |
| 8 | 一种智能液位控制装置 | ZL 2015 2 0460686.2 | 2015/6/30 | 2015/11/18 | 实用新型 |

（五）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

企业申报的账面未记录的无形资产为被评估单位的实用新型专利和发明专利，共计8项，申请国别均为中国，专利权人均为江苏中技新型建材有限公司。截至评估基准日，“一种加气混凝土砌块模具专用自动喷油装置”专利处于等年费滞纳金状态，其他专利状态均为专利权维持，均未发现涉及质押、法律诉讼事项。具体明细如下：

| 序号 | 无形资产名称和内容 | 专利号 | 申请日期 | 授权公告日 | 类型 |
|----|---------------------|---------------------|-----------|------------|------|
| 1 | 一种加气混凝土砌块模具专用自动喷油装置 | ZL 2014 1 0080053.9 | 2014/3/6 | 2016/6/22 | 发明专利 |
| 2 | 一种计量斗的上料机构 | ZL 2015 2 0459156.6 | 2015/6/30 | 2015/11/18 | 实用新型 |
| 3 | 一种用于加气板切割的切割装置 | ZL 2016 2 0554973.4 | 2016/6/8 | 2017/1/11 | 实用新型 |
| 4 | 一种用于加气砖切割的切割装置 | ZL 2016 2 0557368.2 | 2016/6/8 | 2017/1/11 | 实用新型 |
| 5 | 一种用于建筑废料切割装置 | ZL 2015 2 0459214.5 | 2015/6/30 | 2015/11/18 | 实用新型 |
| 6 | 用于砌块砖生产的搅拌机 | ZL 2016 2 0556519.2 | 2016/6/8 | 2017/1/11 | 实用新型 |
| 7 | 一种制浆滚筒 | ZL 2016 2 0468162.8 | 2015/6/30 | 2015/11/18 | 实用新型 |
| 8 | 一种智能液位控制装置 | ZL 2015 2 0460686.2 | 2015/6/30 | 2015/11/18 | 实用新型 |

（六）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所审计报告,文号为“XYZH/2017NJA10174”,报告类型为无保留意见,经审计后的资产账面值13,958.63万元,负债账面值12,003.23万元,净资产(所有者权益)账面值1,955.40万元。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的,本次评估采用市场价值作为选定的价值类型,具体定义如下: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

根据评估委托合同之约定,本次评估的评估基准日为2017年3月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2017年3月31日作为评估基准日,主要是根据委托方实现经济行为的需要和委托方与相关当事方协商确定的。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 江苏大港股份有限公司《关于拟转让大港股份所属控股子公司股权行为暨审计评估事项的请示》(苏港股[2017]18号);

2. 镇江新区国有资本管理中心《关于瀚瑞控股<关于与大港股份资产置换立项的请示>的意见》(镇新国资复[2017]7号);

3. 镇江新区管委会《关于瀚瑞控股<关于与大港股份资产置换立项的请示>》(镇新办文[2017]169号)。

(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,2016年12月1日起施行);

2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);

5. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部国家税务总局发布的财税[2008]170号);

6. 《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);

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表

大会常务委员会第二十九次会议通过，2007年8月30日施行）；

8. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2004年8月28日施行）；

9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

10. 《江苏省土地管理条例》（2000年10月17日江苏省第九届人民代表大会常务委员第十九次会议通过，自2001年1月1日起施行）；

11. 《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）；

12. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；

13. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；

14. 国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；

15. 国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日）；

16. 《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第五次次会议通过）；

17. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次次会议通过，2007年10月1日施行）；

18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；

3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；

4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；

6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；

7. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

11. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；

12. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；

13. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；

14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

15. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2015〕82号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2008〕217号）；
17. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协〔2011〕230号）；
18. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
19. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）等。

（四）权属依据

1. 被评估单位提供的资产评估明细表；
2. 被评估单位提供的评估基准日审计报告；
3. 被评估单位提供的国有土地使用证复印件；
4. 被评估单位提供的房屋所有权证复印件；
5. 被评估单位提供的车辆行驶证复印件；
6. 被评估单位提供的专利证书复印件；
7. 被评估单位提供的施工合同、购建（或取得）付款凭证、设备购置合同及发票；
8. 被评估单位提供的说明被评估资产权属情况的其他证书、批文及证明材料等；
9. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（2011版）；
2. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕294号）；
3. 《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）；
4. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
5. 《江苏省建设工程费用定额》（苏建价〔2014〕299号）；
6. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年）；
7. 《江苏省安装工程计价定额》（2014年）；
8. 江苏省建设厅与物价局联合发布的《江苏工程建设材料价格信息》（2017年第3期）；
9. 江苏土地市场网公布的镇江新区土地成交案例；
10. “江苏工程造价信息网”公布的评估基准日建设工程造价指数及当地工程造价管理部门发布的有关规定；
11. 评估人员调查、搜集的与被评估资产购建及交易有关的税费资料及资产价格资料；
12. 中关村在线—产品报价、阿里巴巴相关交易信息等；
13. 《2017 中国机电产品报价手册》机械工业出版社；
14. 《2017 机电产品价格信息数据库查询系统》机械工业信息研究院；
15. 汽车交易网、IT 商务网提供的交易信息；

16. 被评估单位提供的相关合同、协议及发票等；
17. 评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的价格资料。

(六) 其他依据

1. 江苏大港股份有限公司与江苏银信资产评估房地产估价有限公司签订的《评估委托合同》；
2. 被评估单位提供的会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表等财务资料；
3. 被评估单位提供的有关说明资料；
4. 委托方和被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
5. 被评估单位提供的其他有关资料；
6. 评估人员取得的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—基本准则》的规定：资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法，《资产评估准则—企业价值》也规定对企业价值进行评估时，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，恰当选用一种或多种资产评估基本方法。

结合此次评估目的和评估对象特点，评估采用了资产基础法，这三种评估方法的说明及选取理由如下：

1. 收益法

(1) 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现确定评估对象价值的评估方法。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。

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。注册资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(2) 收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值需具备以下三个前提条件：

投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。

能够对企业未来收益进行合理预测。

能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

(3) 本次评估不采用收益法的理由

被评估单位主要从事加气砌块砖生产和销售业务，经营区域主要集中在镇江大港新区。由于经营区域单一、狭窄，市场需求有限，竞争者较多，所以市场竞争激烈。

被评估单位近年来收入逐年下降，2014-2016 年均大幅亏损，加之母公司转型调整的影响，被评估单位已于 2016 年 9 月暂时停止生产，至今尚未开工。虽然管理层有恢复生产意向，但未来经营方针和经营计划尚不确定，主营业务规模存在较大不确定性，管理层对未来经营风险无法合理量化，对其未来经营和收益状况亦无法合理预测，因此本次评估不适用收益法。

2. 市场法

(1) 市场法的定义和原理

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。

(2) 运用市场法的前提条件

要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

(3) 本次评估不采用市场法的理由

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与被评估单位相类似的参照物及交易情况，因此本次评估未采用市场法。

3. 资产基础法

(1) 资产基础法的定义和原理

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(2) 运用资产基础法的前提条件

资产基础法的理论基础是“替代原则”，即任何一个精明的潜在投资者，在购置一项资产时所愿意支付的价格不会超过建造一项与所购资产具有相同效用替代品所需的成本。运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益价值。

(3) 本次评估采用资产基础法的理由

资产基础法是从企业购建角度反映了被评估单位的股权价值，结合本次评估目的和评估对象的具体特性及相关资料的取得情况，本次评估可采用资产基础法进行评估。

(二) 采用资产基础法对各类具体资产、负债的评估方法简述

本次纳入评估范围的资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产。纳入评估范围的负债包括：应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

1. 货币资金

包括现金和银行存款。对库存现金，采用盘点核实的方法确定评估值；对银行存款，主要通过核查银行对账单、余额调节表以及通过向银行函证等方法，核实银行存款的真实性及准确性，以核实后的价值确定评估值。

2. 应收票据

为被评估单位收到的银行承兑汇票，评估人员对票据进行了现场盘点，核对了票据备查簿，特别关注了基准日后票据背书和票据承兑的情况，以核实后的价值确定评估值。

3. 应收账款

为尚未收回的售货款，评估人员通过核实原始凭证、业务合同、发函询证，了解应收款项的发生时间，核实账面余额的数值。通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析款项未来可收回的金额及可能无法收回的风险损失，以核实后账面值减去评估风险损失确定评估值。

4. 预付款项

为预付的材料款，评估人员通过核实原始凭证、业务合同、发函询证，了解预付账款的发生时间，核实账面余额的数值，根据期后已经收回或能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

5. 其他应收款

为个人借款、个人社保费和个人公积金等，评估人员通过核实原始凭证、业务合同、发函询证，了解应收款项的发生时间，核实账面余额的数值。通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析款项未来可收回的金额及可能无法收回的风险损失，以核实后账面值减去评估风险损失确定评估值。

6. 存货

评估人员首先了解存货的基本情况，纳入评估范围的存货包括原材料和产成品。根据被评估单位提供的清单及报表，在了解存货的构成、分布和管理状况后，评估人员对被评估单位的存货进行了抽查盘点核实，同时关注存货的现实状况，对存货生产、成本核算流程进行了解。

(1) 原材料

原材料为被评估单位购入的水泥、石灰、磷石膏、粉煤灰等原料，评估人员实地了解了被评估单位原材料，对价值量大的材料进行重点核查、逐项进行盘点，对价值量小的材料进行抽查盘点，在盘点过程中，评估人员对其品质予以关注。

经履行盘点、核实等评估程序，评估人员对近期市场价格变动较大的，以清查核实后的实际数量乘以市场单价确定评估值；对于近期采购，单价变化不大的原材料，以核实后账面值确定评估值。

(2) 产成品

产成品为被评估单位生产完成后入库的各型号混凝土加气块，评估人员根据企业提供的库存商品评估申报表及盘点清单，核实库存，并关注其产品质量，收集相关产

品现行售价信息。评估人员以产成品的不含税售价为基础，扣除销售税金、销售费用、所得税及适当净利润后乘以核实后的数量确定评估值。

评估值=销售单价（不含税）×实际数量×[1-（销售税金及附加费率+销售费用率+销售利润率×所得税率+适当净利润率）]

7. 其他流动资产

为被评估单位待抵扣增值税。评估人员通过收集相关资料，了解其他流动资产的具体内容、形成时间、核查其账面价值，以核实后的账面值确定评估值。

8. 固定资产

纳入评估范围的固定资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。

（1）房屋构筑物、构筑物

被评估单位厂区内的房屋为工业用房，我们无法取得同等或类似地段的相同用途类似建筑物的市场价格和成交案例，也无法取得同等或类似地段的相同用途房地产的收益，无法采用市场法和收益法评估，故采用成本法评估。

评估公式：评估净值=重置成本×成新率。

①重置成本的确定

评估人员首先根据被评估建筑物在建筑规模、建筑结构、建筑质量等方面的不同情况，具体分析，明确重点，采用相应方法合理确定建筑安装工程费。在此基础上，考虑必要的前期及期间工程费、建设期资金成本等，确定建筑物的重置成本。计算公式为：

重置成本=建安工程费+期间费用及其它费用+建设期资金成本

期间费用及其它费用：根据相关部门颁布的规费收费标准及一般惯例取费。

资金成本：根据房屋建设规模和原始资料，确定合理项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

资金成本=（建安工程费+期间费用）/2×建设期×相关利率+规费×建设期×相关利率

②成新率的确定

综合成新率由年限成新率和观察成新率（打分法）加权平均确定。

即：综合成新率=年限成新率×权重+观察成新率×权重

年限成新率由年限法确定，公式为：

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）

观察成新率主要根据完损等级打分法确定。

（2）机器设备、电子设备和车辆

根据本次评估目的、按照继续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法评估，公式为：

评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本确定：

①机器设备重置成本由设备购置价（不含税）、运杂费、设备安装调试费、基础费、资金成本等内容组成。对价值量较低，不需要安装或安装量较小，以及运输费用较低的设备其重置成本主要为设备的购置价，设备的购置价主要通过向经销商、代理商进行调查询价，或参照近期购进发票以及查阅评估人员收集的相关价格资料确定。

②对电子设备，我们主要查询当期相关报价资料确定其重置成本；对型号老旧、使用时间较长且存在二手交易市场的设备，直接以二手价作为评估值。

③运输车辆的重置成本，按照评估基准日同类车辆现行市场价（不含税），考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

部分使用年期较长的车辆直接以市场二手价格进行评估。

2) 成新率的确定:

①机器设备

对大型设备，分别计算理论成新率和勘察成新率，加权平均确定其综合成新率，即：综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%。

理论成新率:

成新率=(1-已使用年限÷经济使用年限)×100% 或

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

勘察成新率：通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。

②电子设备

对价值较小的电子设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

③车辆

依据“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”，根据不同类型的汽车运用里程法计算里程成新率，从评估专业角度分析经济寿命年限从而计算年限成新率，取二者之中的最低值作为理论成新率，以此为限，评估人员依据对车辆的现场鉴定情况，对理论成新率予以修正，将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

其中:

A. 年限法确定成新率计算公式为:

年限法确定的成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

B. 里程法确定成新率计算公式为:

里程法确定的成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

C. 综合成新率计算公式为:

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

9. 在建工程

在建工程为被评估单位在建的研发楼、地坪及围墙。评估人员首先根据被评估建筑物在建筑规模、建筑结构、建筑质量等方面的不同情况，具体分析，明确重点，采用相应方法合理确定建筑安装工程费。在此基础上，考虑必要的前期及期间工程费、建设期资金成本等，确定建筑物的评估值。计算公式为：

评估值=建安工程费+期间费用及其它费用+建设期资金成本

期间费用及其它费用：根据相关部门颁布的规费收费标准及一般惯例取费。

资金成本：根据房屋建设规模和原始资料，确定合理项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

资金成本=（建安工程费+期间费用）/2×建设期×相关利率+规费×建设期×相关利率

10. 无形资产

包括土地使用权和其他无形资产。

（1）土地使用权

估价对象规划用途为工业用地，所在区域内工业用地近期挂牌实例较多，因此本次评估采用市场法进行评估。

市场法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况，日期、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估基准日地价的方法。

评估公式： $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P—待估宗地价格；

P_b —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

（2）其他无形资产

其他无形资产为被评估单位的专利资产，共计 11 项。评估人员收集了相关专利权利证书、专利说明书和缴费单据等资料，了解委估实用新型专利特点及应用情况，并登陆中华人民共和国国家知识产权局网站查询相关专利信息，核实委估实用新型专利的法律状况、法律权属等信息。由于委估专利未被应用于产品的产业化生产，且被评估单位目前处于暂时停产状态，未来是否会将其批量投入到生产经营尚不确定，委估实用新型专利无法采用收益法进行评估，故本次评估对委估专利采用成本法进行评估，具体公式为：

专利评估值=专利申请费+专利登记印刷费及印花税+代理费

11. 递延所得税资产

递延所得税资产分别为被评估单位应收账款、其他应收款的账面值与其计税基础的差异而导致的可抵扣的暂时性差异。

评估人员根据被评估单位提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，核查递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，核查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对递延所得税资产根据评估目的实现后是否拥有抵税权利，确定递延所得税资产评估值。

12. 负债

对被评估单位负债的评估，主要是进行审查核实，重点检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债金额。负债评估值是根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

1. 与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订评估委托合同；

2. 委托方召开沟通协调会就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划；

3. 配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助被评估单位进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下：

1. 听取委托方和被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的企业管理、财务状况和资产管理使用情况；

2. 对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；

3. 根据资产清查评估申报明细表，对资产进行了全面清查核实；

4. 收集委估资产的产权证明文件，并对被评估单位提供的权属资料进行查验；

5. 现场了解企业各类资产的经营现状、现场勘察主要资产，与企业有关职能部门管理人员座谈，了解企业生产经营各方面情况。

6. 向企业高级管理人员了解企业未来发展的安排和打算，收集企业近年销售目标、中长期发展规划，进行访谈，并记录。

7. 评估人员根据资产清查、财务状况和经营状况调查了解的情况和掌握的数据资料，进一步收集了相关市场信息，并进行了分析和汇总，确定了评估方法和评估模型；

（三）评定估算阶段

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；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，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，对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善并撰写评估说明和报告。

（四）编制和提交评估报告阶段

在上述工作基础上，起草评估报告，与委托方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反复修改、校正，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）本次评估以本评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

（二）交易假设：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；

（三）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

（四）持续经营假设：本次评估假设江苏中技新型建材有限公司经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（五）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；

（六）本次评估的各类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；

（七）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；

（八）有关的信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用不发生重大变化；

（九）本次评估的预测基础是建立在被评估单位正常经营的前提条件下，未考虑偶然因素和不可比因素；

（十）本次评估除特殊说明外，未考虑被评估单位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。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

（一）被评估单位评估结果

实施资产评估准则规定的评估程序和评估方法后，在持续经营和公开市场假设前提下，被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

资产账面价值13,958.63万元，评估价值14,144.00万元，评估增值185.37万元，增值率1.33%；

负债账面价值12,003.23万元，评估价值12,003.23万元，评估无增减值；

股东全部权益账面价值为1,955.40万元，评估价值2,140.77万元，评估增值185.37万元，增值率9.48%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 编号 | 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|-------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|
| 1 | 流动资产 | 1,255.31 | 1,254.31 | -1.00 | -0.08 |
| 2 | 非流动资产 | 12,703.32 | 12,889.69 | 186.37 | 1.47 |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 5 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 6 | 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 7 | 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 8 | 固定资产 | 6,750.19 | 6,724.51 | -25.68 | -0.38 |
| 9 | 在建工程 | 1,793.29 | 1,874.63 | 81.34 | 4.54 |
| 10 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 11 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 12 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 13 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 14 | 无形资产 | 4,095.68 | 4,226.39 | 130.71 | 3.19 |
| 15 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 16 | 商誉 | - | - | - | - |
| 17 | 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 18 | 递延所得税资产 | 64.16 | 64.16 | - | - |
| 19 | 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 20 | 资产总计 | 13,958.63 | 14,144.00 | 185.37 | 1.33 |
| 21 | 流动负债 | 12,003.23 | 12,003.23 | - | - |
| 22 | 非流动负债 | - | - | - | - |
| 23 | 负债合计 | 12,003.23 | 12,003.23 | - | - |
| 24 | 净资产（所有者权益） | 1,955.40 | 2,140.77 | 185.37 | 9.48 |

详细情况见评估明细表。

（二）江苏中技新型建材有限公司60%股权评估结果

评估基准日，江苏大港股份有限公司所持的江苏中技新型建材有限公司60%股权价

值为2,140.77×60%=1,284.46万元。

即江苏大港股份有限公司所持的江苏中技新型建材有限公司 60%股权在评估基准日评估价值为 1,284.46 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价以及股权流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注。

（一）江苏中技新型建材有限公司产权瑕疵事项

江苏中技新型建材有限公司申报评估的门卫建筑面积 49 平方米，建成于 2013 年 11 月，截至评估基准日，该房屋尚未办理房屋所有权证。房屋建筑面积由被评估单位申报并经评估人员现场复核。江苏中技新型建材有限公司承诺申报的房屋资产为其实际所有并承担相应法律责任。该项房屋评估值中未包含相关规费，本次评估结论中亦未考虑未办理权属证明房屋在未来取得权属证明过程中可能存在的面积差异和需交纳的各项税费对评估结论的影响。

（二）江苏中技新型建材有限公司申报评估的在建工程明细项中活动板房已拆除，现场勘查时未见实物。本次评估将其评估为零。

（三）江苏中技新型建材有限公司涉诉事项

1. 被评估单位与江苏中技桩业有限公司发生债权转让合同纠纷，江苏中技桩业有限公司向镇江经济开发区人民法院提起诉讼，镇江经济开发区人民法院于2016年12月下达“（2016）苏1191民初3429号”民事裁定书，裁定冻结被评估单位的银行存款465万元。截至评估基准日，银行存款尚未解冻，被评估单位账面应付江苏中技桩业有限公司4,600,319.00元，本次评估按账面值确认评估值。

2. 被评估单位与镇江瑞达建材有限公司发生买卖合同纠纷，镇江瑞达建材有限公司向镇江经济开发区人民法院提起诉讼，要求被评估单位支付款项392,855.86元，镇江经济开发区人民法院于2016年12月下达“（2016）苏1191民初3427号”民事裁定书，裁定冻结被评估单位的银行存款41万元。截至评估基准日，银行存款尚未解冻，被评估单位账面应付镇江瑞达建材有限公司403,915.72元，本次评估按账面值确认评估值。

3. 因被评估单位与王宇发生买卖合同纠纷，王宇向江苏省扬中市人民法院提起诉讼，江苏省扬中市人民法院于2016年9月下达“（2016）苏1182民初537号”民事判决书，判决被评估单位偿还王宇846,752.00元价款及利息。截至评估基准日，被评估单位账面应付王宇831,110.29元，本次评估按账面值确认评估值。

4. 因被评估单位与广德腾狮钙业有限公司发生买卖合同纠纷，广德腾狮钙业有限公司向安徽省广德县人民法院提起诉讼，安徽省广德县人民法院于2017年3月下达“（2017）皖1822民初558号”民事裁定书，裁定冻结被评估单位的银行存款175万元。截至评估基准日，银行存款尚未解冻，被评估单位账面应付广德腾狮钙业有限公司

1, 670, 909. 70元, 本次评估按账面值确认评估值。

5. 因湖北远大建设集团有限公司欠被评估单位灰加气砌砖款, 被评估单位向镇江经济开发区人民法院提起诉讼, 镇江经济开发区人民法院于2015年10月下达“(2015)镇经丁商初字第0011号”民事判决书, 判决远大公司支付被评估单位货款989, 004. 90元、利息39, 766. 00元及逾期利息。截至评估基准日, 湖北远大建设集团有限公司尚未执行上述判决, 被评估单位应收账款-湖北远大建设集团有限公司账面余额为989, 004. 90元, 计提坏账准备296, 701. 47元, 本次评估根据实际情况, 对该项应收账款预计风险损失296, 701. 47元, 并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值, 即评估值为692, 303. 43元。

6. 因扬州市建苑建筑工程有限公司(变更后名称为扬州市班圣杰建筑工程有限公司)与吴正月欠被评估单位蒸压加气混凝土砌块款, 被评估单位向镇江经济开发区人民法院提起诉讼, 镇江经济开发区人民法院于2015年10月下达“(2015)镇经平民初字第00137号”民事判决书, 判决吴正月在判决生效之日起十日内支付被评估单位货款192, 222. 72元、利息25, 402. 50元及逾期利息。截至评估基准日, 扬州市班圣杰建筑工程有限公司尚未执行上述判决, 被评估单位应收账款-扬州市班圣杰建筑工程有限公司账面余额为192, 222. 72元, 计提坏账准备57, 666. 82元, 本次评估根据实际情况, 对该项应收账款预计风险损失57, 666. 82元, 并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值, 即评估值为134, 555. 90元。

7. 因江苏中顺建设集团有限公司欠被评估单位货款, 被评估单位向镇江经济开发区人民法院提起诉讼, 镇江经济开发区人民法院于2015年11月下达“(2015)镇经商初字第00250号”判决书, 判决中顺公司偿还货款760, 616. 00元、利息13, 770. 28元及逾期利息。截至评估基准日, 江苏中顺建设集团有限公司尚未执行上述判决, 由于强制执行后无可供执行财产, 被评估单位对该应收款全额计提坏账准备。本次评估根据实际情况, 对该项应收账款全额预计风险损失, 该项应收款评估为零。

8. 因中宇建设集团股份有限公司欠被评估单位货款, 被评估单位于2016年3月向镇江经济开发区人民法院提起诉讼, 镇江经济开发区人民法院于2016年5月下达“(2016)苏1191民初686号”民事判决书, 判决中宇公司偿还182, 332. 26元货款及相应违约金。截至评估基准日, 中宇建设集团股份有限公司尚未执行上述判决, 被评估单位应收账款-中宇建设集团股份有限公司账面余额为182, 332. 26元, 计提坏账准备53, 726. 76元, 本次评估根据实际情况, 对该项应收账款预计风险损失53, 726. 76元, 并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值, 即评估值为128, 605. 50元。

9. 东岳机械集团有限公司2013年1月与被评估单位签订了《加气块生产线设备采购合同》, 被评估单位2016年5月以东岳机械股份有限公司实际到货的加气块生产线技术标准等方面与合同约定不符已构成违约为由将其告至镇江经济开发区人民法院, 要求东岳机械股份有限公司返还被评估单位已支付的合同价款2, 893, 280. 00元。2016年6月东岳机械股份有限公司提出反诉, 认为其已履行合同约定义务但被评估单位仍拒不

付款，请求法院依法驳回被评估单位的诉讼请求，并判决被评估单位支付货款人民币2,186,561.60元。截至评估基准日，法院尚未作出判决，被评估单位账面应付设备款2,608,644.66元，本次评估按账面值确认评估值。

10. 因王华欠被评估单位货款，被评估单位向镇江经济开发区人民法院提起诉讼，镇江经济开发区人民法院于2016年9月下达“(2016)苏1191民初1115号”民事判决书，判决王华支付被评估单位货款622,483.53元及相应违约金。截至评估基准日，王华尚未执行上述判决，被评估单位应收(含预付账款)-王华(含王强)账面余额为622,483.53元，计提坏账准备7,265.97元，本次评估根据实际情况，对该项应收账款预计风险损失7,265.97元，并按账面余额减去预计风险损失后的金额确认评估值，即评估值为615,217.56元。

评估人员提醒报告使用者注意，本次评估未考虑利息和滞纳金。评估基准日后，若上述应收款项实际回收金额或应付款项实际需承担金额与本次评估结果不一致，应对评估结果作出相应调整。

(四) 江苏中技新型建材有限公司已于2016年9月暂时停产，至评估报告日尚未恢复生产，公司管理层有恢复生产意向，但具体时间尚不确定。本次评估根据评估目的及被评估单位承诺，采用持续经营假设。

(五) 资产评估师知晓流动性对估价对象价值可能产生影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑流动性对估价对象价值的影响。

(六) 资产评估师知晓应当在适当及切实可行的情况下考虑由于掌握控制权所产生的溢价。由于缺乏相关的分析依据，本次评估没有考虑控制权可能产生的溢价对估价对象价值的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及评估委托合同的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得江苏银信资产评估房地产估价有限公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）。

(三) 本评估结论的使用有效期为一年，即2017年3月31日至2018年3月30日。

(四) 评估基准日后，评估报告有效期内，若资产数量发生变化，评估报告的使用者应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，

并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 5 月 23 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

评估机构法定代表人： 王顺林

资产评估师： 郜建强

资产评估师： 陈蓓

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

二〇一七年五月二十三日

江苏大港股份有限公司拟转让股权 所涉及的江苏中技新型建材有限公司 60%股权价值 评估报告附件 目 录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 二、被评估单位基准日审计报告复印件；
- 三、委托方、被评估单位法人营业执照复印件；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 六、资产评估师承诺函；
- 七、评估机构资格证书复印件；
- 八、评估机构企业法人营业执照复印件；
- 九、签字资产评估师资格证书复印件。

附件一：与评估目的相对应的经济行为文件复印件

附件二：被评估单位基准日审计报告复印件

附件三：委托方、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件五：委托方和相关当事方的承诺函

附件六：资产评估师承诺函

资产评估师承诺函

江苏大港股份有限公司：

受贵方的委托，我们对贵方股权转让行为所涉及的江苏中技新型建材有限公司 60% 股权，以 2017 年 3 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了评估报告。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、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与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： _____

二〇一七年五月二十三日

附件七： 评估机构资格证书复印件

附件八：评估机构企业法人营业执照复印件

附件九：签字资产评估师资格证书复印件