

# 国有资产评估项目公示表

根据《集团国有资产项目公示制度》规定，现将资产评估有关情况予以公示，如对公示内容有异议，请与集团审计部联系，联系电话：0518-81092045，联系人：朱雷。

公示期：2020年9月17日至2020年9月23日

被评估单位	连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司		
评估事由	连云港市同城地产集团有限责任公司公开挂牌转让所持有的连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%股权之经济行为提供价值参考。		
经济行为批准文件	《连云港市城建控股集团有限公司第二届第三次董事会决议》		
评估机构名称	南京永信资产评估事务所	资质证书编号	32080063
注册评估师姓名	王茂忠、杭平	注册评估师编号	32090037、32000295
评估资料查阅方式	通过集团审计部向评估机构查阅		
公示反馈意见收集及处理方式	集团审计部负责处理公示反馈意见，公示反馈意见如对经济行为和评估结果有影响的，审计部应当将公示反馈意见收集、处理方式及处理结果在原公示渠道公告。		
产权持有单位盖章：	城建集团盖章：		
法定代表人签字：			
			
	2020年9月17日		
	2020年9月17日		

附件1：评估报告摘要

附件2：特别事项说明

附件3：评估结果汇总表

**连云港市同城地产集团有限责任公司拟公开挂牌转让连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%股权项目资产评估报告**

宁永信评报字【2020】第1053号

**摘 要**

**重要提示**

本摘要的内容摘自《资产评估报告书正文》，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

**连云港市同城地产集团有限责任公司：**

南京永信资产评估事务所接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，就连云港市同城地产集团有限责任公司拟公开挂牌转让连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%股权项目所涉及的连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%的股东权益截止2020年5月31日的市场价值进行评估。

**一、委托方、被评估单位**

- (一) 委托方：连云港市同城地产集团有限责任公司
- (二) 被评估单位：连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司

**二、评估目的**

本次评估特定目的是为连云港市同城地产集团有限责任公司公开挂牌转让其持有的连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%股权之经济行为提供价值参考。

**三、评估对象和评估范围**

根据委托，评估对象是连云港市同城地产集团有限责任公司所持有的连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%的股权，对应的评估范围是连云港市凤祥铭

居房地产开发有限公司截止2020年5月31日《资产负债表》所列示的各项资产、负债。

#### 四、评估基准日

本次资产评估基准日为2020年5月31日。

#### 五、评估方法

本报告采用成本法对连云港市同城地产集团有限责任公司所持有的连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%的股权截止2020年5月31日的市场价值进行了评估。

#### 六、评估结论：

在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，连云港市同城地产集团有限责任公司委托评估的连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%股权在2020年5月31日的市场价值为**贰亿壹仟捌百捌拾玖万玖仟壹百元整**，详见资产评估汇总表及资产评估明细。

连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%股权评估值结果：

评估基准日：2020年5月31日

评估结果使用有效期至：2021年5月30日

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%
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资	2,550.00	21,889.91	19,339.91	758.43
资产总计	2,550.00	21,889.91	19,339.91	758.43
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产	2,550.00	21,889.91	19,339.91	758.43

#### 对评估结论产生影响的特别事项：

下列特别事项可能对评估结果产生影响，特提请报告书使用者注意：

(一) 本次评估的基础数据，土地增值税由第三方税务事务所负责，现因存

在未决算工程成本情况，按第三方税务事务所预计一期土地增值税汇算结果计算应纳土地增值税，后期实际结果数据变化将对评估结果产生直接影响；以未来开发法评估凤祥铭居二期项目成本的评估价值受当地税务机关执行土地增值税成本预警值变化影响。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

凤祥铭居二期项目土地未取得土地使用证，未考虑后期不能正常取得土地使用证情况对本次评估结果的影响；凤祥铭居二期项目未取得政府主管部门开发和规划批复，假设参照一期规划进行开发。2019年9月23日连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司与连云港市自然资源和规划局签订LTC2013-166#地块《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3207012014CR0037）补充协议合同（二），双方对凤祥铭居二期地块的开工时间及剩余土地出让金缴纳时间等情况作出约定。

(三) 未考虑流动性折扣和股权比例可能存在的溢价或折价对评估结果的影响。

(四) 连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司在评估基准日、评估基准日至评估报告日之间存在施工合同纠纷争议，未考虑争议事项判决结果对评估结论的影响：(1) 中国能源建设集团安徽电力建设第一工程公司起诉要求连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司支付工程款3953万元和提前竣奖励金与延期支付工程款利息965万元；评估基准日连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司账面欠中国能源建设集团安徽电力建设第一工程公司15,313,752.05元。(2) 江苏省苏中建设集团股份有限公司诉连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司支付欠款及加倍欠款利息。(3) 在江苏省高级人民法院【2018】苏民终341号民事判决书中，连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司多付江苏力拓桩业有限公司2065777.20元，该钱款被江苏力拓桩业有限公司债权人连云港济瑞新型建材有限公司起诉冻结并执行划走，被裁定划走符合法律规定，连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司暂未向江苏力拓桩业有限公司另行主张追索权利，评估基准日连云港市凤祥铭居房

房地产开发有限公司账面其他应收款应收江苏力拓桩业有限公司2,295,308.00元。

(五) 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其他瑕疵情形。”

1、连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司部分重要往来款无法收到回函,现有财务资料审核往来余额真实,往来款余额情况:(1)其他应收款:江苏力拓桩业有限公司2,295,308.00元;(2)应付账款:江苏力拓桩业有限公司430,768.06元;中国能源建设集团安徽电力建设第一工程公司15,313,752.05元。

2、连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司股东对以下事项意见不一致,未执行且审计未作审计调整,本评估也未作评估调整:(1)政府有关部门可申请退回已上缴新材料使用和建筑节能基金约260万元,因退回可能性不确定账面未确认。(2)原城投集团安置房购房款延迟支付产生的违约金存在争议。(3)凤祥铭居运作团队一期奖金存在争议。

3、苏港专审字[2020]第G257号审计报告反映了部分未收到发票的工程成本,为了核算完整开发成本将已工程结算审计的未开票金额计入开发成本和应付账款,评估假定能正常收到相关发票。

(六) 连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司另一股东已将其持有的49%股东签订协议转让给连云港市城建房地产开发有限公司,委托方放弃股东优先购买权,本报告日前已办理完工商变更手续。

(七) 连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司承诺除上述情况外在评估基准日不存在担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(八) 2014年8月29日原城投集团与连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司签订《商品房订购协议书》,订购安置房694套,截止评估基准日,尚有安置房145套19179.6平方米未安置交付,未与安置户签订商品房购买协议,也未结转收入。

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托方实现相关经济行为的参考依据,但并不保证相关经济行为的可实现性,仅限于委托方和其他报告使用者于报

连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%股权项目资产评估报告

告所述评估目的下，在评估结论使用有效期内使用。评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和注册资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

南京永信资产评估事务所

连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%股权项目资产评估报告

评估基准日：2020年5月31日

评估结果使用有效期至：2021年5月30日

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%
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资	2,550.00	21,889.91	19,339.91	758.43
资产总计	2,550.00	21,889.91	19,339.91	758.43
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产	2,550.00	21,889.91	19,339.91	758.43

2、采用成本法评估下委托评估的连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司截止2020年5月31日，公司资产评估值为86,806.57万元，负债评估值为43,885.18万元，净资产评估值为42,921.39万元。详见下表及资产评估明细表：

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	50,496.52	86,757.74	36,261.22	71.81
2 非流动资产	0.57	48.83	48.26	8,466.67
3 资产总计	50,497.09	86,806.57	36,309.48	71.90
4 流动负债	43,911.34	43,885.18	-26.16	-0.06
5 非流动负债	-	-	-	-
6 负债合计	43,911.34	43,885.18	-26.16	-0.06
7 净资产（所有者权益）	6,585.75	42,921.39	36,335.64	551.73

#### 十四、特别事项说明

下列事项可能对评估结果产生影响，受评估条件限制，我们未能实施必要的评估程序，本报告书未考虑下列特别事项对评估结果可能存在的影响，

南京永信资产评估事务所

特提请报告书使用者注意。

(一) 本次评估的基础数据，土地增值税由第三方税务事务所负责，现因存在未决算工程成本情况，按第三方税务事务所预计一期土地增值税汇算结果计算应纳土地增值税，后期实际结果数据变化将对评估结果产生直接影响；以未来开发法评估凤祥铭居二期项目成本的评估价值受当地税务机关执行土地增值税成本预警值变化影响。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

凤祥铭居二期项目土地未取得土地使用证，未考虑后期不能正常取得土地使用证情况对本次评估结果的影响；凤祥铭居二期项目未取得政府主管部门开发和规划批复，假设参照一期规划进行开发。2019年9月23日连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司与连云港市自然资源和规划局签订LTC2013-166#地块《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3207012014CR0037）补充协议合同

(二)，双方对凤祥铭居二期地块的开工时间及剩余土地出让金缴纳时间等情况作出约定。

(三) 未考虑流动性折扣和股权比例可能存在的溢价或折价对评估结果的影响。

(四) 连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司在评估基准日、评估基准日至评估报告日之间存在施工合同结算争议，未考虑争议事项判决结果对评估结论的影响：(1) 中国能源建设集团安徽电力建设第一工程公司起诉要求连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司支付工程款3953万元和提前竣奖励金与延期支付工程款利息965万元；评估基准日连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司账面欠中国能源建设集团安徽电力建设第一工程公司15,313,752.05元。(2) 江苏省苏中建设集团股份有限公司诉连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司支付欠款及加倍欠款利息。(3) 在江苏省高级人民法院【2018】苏民终341号民事判决书中，连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司多付江苏力拓桩业有限公司2065777.20元，该钱款被江苏力拓桩业有限公司债权人连云港济瑞新型建材有限公司司起诉冻结并

执行划走，被裁定划走符合法律规定，连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司暂未向江苏力拓桩业有限公司另行主张追索权利，评估基准日连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司账面其他应收款应收江苏力拓桩业有限公司2,295,308.00元。

（五）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其他瑕疵情形。”

1、连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司部分重要往来款无法收到回函，现有财务资料审核往来余额真实，往来款余额情况：（1）其他应收款：江苏力拓桩业有限公司2,295,308.00元；（2）应付账款：江苏力拓桩业有限公司430,768.06元；中国能源建设集团安徽电力建设第一工程公司15,313,752.05元。

2、连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司股东对以下事项意见不一致，未执行且审计未作审计调整，本评估也未作评估调整：（1）政府有关部门可申请退回已上缴新材料使用和建筑节能基金约260万元，因退回可能性不确定账面未确认。

（2）原城投集团安置房购房款延迟支付产生的违约金存在争议。（3）凤祥铭居运作团队一期奖金存在争议。

3、苏港专审字[2020]第G257号审计报告反映了部分未收到发票的工程成本，为了核算完整开发成本将已工程结算审计的未开票金额计入开发成本和应付账款，评估假定能正常收到相关发票。

（六）连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司另一股东已将其持有的49%股东签订协议转让给连云港市城建房地产开发有限公司，委托方放弃股东优先购买权，本报告日前已办理完工商变更手续。

（七）连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司承诺除上述情况外在评估基准日不存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（八）2014年8月29日原城投集团与连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司签订《商品房订购协议书》，订购安置房694套，截止评估基准日，尚有安置房145套19179.6平方米未安置交付，未与安置户签订商品房购买协议，也未结转收入。

## 十五、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 3、根据现行有关规定，评估结论使用有效期为评估基准日后一年，即本评估报告书评估结论使用有效期为2020年5月31日至2021年5月30日。

## 十六、评估报告法律效力

1、本评估报告书出具的是连云港市同城地产集团有限责任公司所持有的连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%股东部分权益在现有用途不变并持续经营以及评估基准日所表现的特定经济环境前提下之市场价值；

2、本评估报告书出具的评估结果仅适用于本次评估之特定目的，本报告书对所评结果用于其他方面的客观性未作探讨；

3、本评估报告书未考虑资产担保、抵押、保险以及特殊的交易方可能追加付出的价格等行为可能造成资产价值的影响；

4、本报告书未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述评估目的等条件以及评估中的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般失效；

5、本评估报告书出具的估值意见在较大程度上依赖于委托方和被评估人提供的评估相关资料，连云港市同城地产集团有限责任公司、连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司应对所提供包括评估对象的法律权属即其所有权和与所有权有关的其他财产权利在内的资料和评估证据的真实性、合法性和完整性承担全部责任，本公司及注册资产评估师的责任是对评估对象在评估业务约定书规定的评估范围和评估基准日价值在设定的价值类型和假设与限制条件下进行估算；

6、本公司对本评估报告的客观性、公正性负责，承担的法律风险仅限于评估工作的范围之内；

7、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

8、评估报告书及其相关材料系反映评估机构执业水平与执业技能、技巧，委托方及获得、使用、审核报告的相关单位未经评估机构书面同意，不得随意向他人提供或公开。

本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。国家法律、法规另有规定者从其规定。

### 十七、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2020年9月16日。

南京永信资产评估事务所



中国 南京

二〇二〇年九月十六日

法定代表人：

中国注册资产评估师

项目审核人：

中国注册资产评估师



项目负责人

中国注册资产评估师



## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年5月31日

被评估单位：连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司

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%
1 流动资产	50,496.52	86,757.74	36,261.22	71.81
2 非流动资产	0.57	48.83	48.26	8,466.67
3 资产总计	50,497.09	86,806.57	36,309.48	71.90
4 流动负债	43,911.34	43,885.18	-26.16	-0.06
5 非流动负债	-	-	-	-
6 负债合计	43,911.34	43,885.18	-26.16	-0.06
7 净资产（所有者权益）	6,585.75	42,921.39	36,335.64	551.73
8 连云港市凤祥铭居房地产开发有限公司51%股东权益	3,358.73	21,889.91	18,531.18	551.73

评估机构：南京永信资产评估事务所

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年5月31日

表2

被评估单位（或产权持有单位）：连云港市凤祥铭居房地产开发

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	<b>504,965,206.88</b>	<b>867,577,384.75</b>	<b>362,612,177.87</b>	<b>71.81</b>
2	货币资金(3-1)	6,606,194.05	6,606,194.05	-	-
3	交易性金融资产(3-2)	-	-	-	-
4	应收票据(3-3)	-	-	-	-
5	应收账款(3-4)	118.00	118.00	-	-
6	预付账款(3-5)	-	-	-	-
7	应收利息(3-6)	-	-	-	-
8	应收股利(3-7)	-	-	-	-
9	其他应收款(3-8)	94,651,072.70	94,651,072.70	-	-
10	存货(3-9)	403,707,822.13	766,320,000.00	362,612,177.87	<b>89.82</b>
11	一年内到期的非流动资产(3-10)	-	-	-	-
12	其他流动资产(3-11)	-	-	-	-
13	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>5,733.54</b>	<b>488,307.00</b>	<b>482,573.46</b>	<b>8,416.68</b>
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	5,733.54	431,307.00	425,573.46	<b>7,422.53</b>
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	57,000.00	57,000.00	<b>100.00</b>
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	<b>三、资产总计</b>	<b>504,970,940.42</b>	<b>868,065,691.75</b>	<b>363,094,751.33</b>	<b>71.90</b>
32	<b>四、流动负债合计</b>	<b>439,113,360.95</b>	<b>438,851,806.89</b>	<b>-261,554.06</b>	<b>-0.06</b>
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	40,384,205.51	40,384,205.51	-	-
37	预收款项	36,624,667.00	36,624,667.00	-	-
38	应付职工薪酬	2,124.18	2,124.18	-	-
39	应交税费	-7,453,954.24	-7,715,508.30	-261,554.06	<b>3.51</b>
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	369,556,318.50	369,556,318.50	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	<b>六、负债总计</b>	<b>439,113,360.95</b>	<b>438,851,806.89</b>	<b>-261,554.06</b>	<b>-0.06</b>
54	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>65,857,579.47</b>	<b>429,213,884.86</b>	<b>363,356,305.39</b>	<b>551.73</b>

评估机构：南京永信资产评估事务所