

威海博大房地产开发有限公司管理人

核实资产价值事宜所涉及的 财富大厦房地产及部分电子设备 资产评估报告摘要

汇德评报字[2018]第 166 号

威海博大房地产开发有限公司管理人：

山东汇德资产评估有限公司接受贵单位（以下简称“管理人”）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，采用适合的评估方法，按照必要的评估程序，对管理人核实资产价值事宜所涉及的财富大厦房地产及部分电子设备在 2018 年 7 月 10 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：山东省威海市文登区人民法院于 2018 年 7 月 10 日下发（2018）鲁 1003 破申 2 号《民事裁定书》，依法受理威海博大房地产开发有限公司的重整申请。

二、评估目的：确定财富大厦房地产于 2018 年 7 月 10 日的市场价值，为威海博大房地产开发有限公司管理人对威海博大房地产开发有限公司重整提供价值参考依据。

三、评估对象：为财富大厦房地产及部分电子设备。

四、评估范围：为位于文登区文山路南、世纪大道西的财富大厦房地产及部分电子设备。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2018 年 7 月 10 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：对财富大厦房地产采用假设开发法评估、对电子设备采用重置成本法评估。

八、评估结论：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在现状状态下的市场价值为 19,341.41 万元。其中：财富大厦房地产评估值 19,340.85 万元，电子设备类资产 0.56

万元。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有者：威海博大房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	层数	户数	面积 (平方米)	评估值(现状价值)	备注
一	车位	-1层	106	4924.07	352.60	
二	商用	1楼	1	2670.57	1,680.28	
		2楼	1	2943.95	1,610.63	
		3楼	1	3071.38	1,496.06	
		4楼	1	2340.11	1,022.85	
三	办公	5楼	9	1328.68	564.41	
		6楼	9	1328.68	568.40	
		7楼	9	1328.68	572.38	
		8楼	9	1328.68	576.37	
		9楼	9	1328.68	580.36	
		10楼	9	1328.68	584.34	
		11楼	9	1328.68	588.33	
		12楼	9	1328.68	592.31	
		13楼	9	1328.68	596.30	
		14楼	9	1328.86	600.37	
		15楼	9	1328.68	604.27	
		16楼	1	1328.69	639.29	
四	公寓(办公)	17楼	28	1329.48	612.03	
		19楼	28	1329.48	616.02	
		20楼	28	1329.48	780.18	
		21楼	28	1329.48	785.25	
		22楼	28	1329.48	790.81	
		23楼	28	1329.48	794.80	
		24楼	28	1329.48	797.22	
		25楼	20	1140.6	677.58	
		26楼	12	642.64	257.41	
五	电子设备				0.56	
合计			438	42,984.03	19,341.41	

评估结论详细情况详见评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 纳入评估范围的房地产尚未办理房屋产权证，但已办理商品房预售许可证。
2. 根据管理人提供的相关资料及情况介绍，文登财富大厦部分房产已经完成销售，对该部分房产的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。根据管理人的要求，本次评估将该部分房产纳入了评估范围，其评估价值为管理人提供价值参考。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查等清查评估程序受到限制。

（四）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）本次评估中，评估专业人员未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定获取的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（六）其他需要披露的重要事项

1. 评估结论未扣减房地产产权转移过程中涉及的增值税及附加税、土地增值税、企业所得税，最终纳税金额以税务机关清算金额为准。

2. 本次评估设定房屋建成并可交付的状态为毛坯，在此假设的基础上进行了评估测算，提请报告使用者关注。

3. 本次评估的项目后续开发成本费用预算（包含且不限于施工费用等）由评估人员根据对博大房地产管理人员的访谈、部分图纸资料、现场勘察情况进行了估算，但对估算金额不做确认和保证，后续开发成本费用以项目最终的实际发生金额为准。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规

定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2018 年 7 月 10 日起至 2019 年 7 月 9 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，管理人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2018 年 10 月 27 日，为评估结论形成的日期。

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

