

关于威海正土房地产开发有限公司 财产状况的报告

(2018) 正土破管字第 号

威海正土房地产开发有限公司债权人会议：

威海正土房地产开发有限公司（以下简称正土公司）因不能清偿生效法律文书确定的债务，威海经济技术开发区人民法院（以下简称“经区法院”）于2018年7月24日作出（2018）鲁1092破申2号民事裁定书，裁定受理申请人孙英春申请的债务人威海正土房地产开发有限公司（以下简称正土公司）破产重整一案。

经区法院于2018年7月24日作出(2018)鲁1092破4号《决定书》，指定山东利得清算事务有限公司担任威海正土房地产开发有限公司管理人（以下简称管理人）。

本管理人接受指定后，按照《中华人民共和国企业破产法》之规定，对正土公司的财产状况进行了调查，现报告如下：

一、正土公司基本情况

1. 正土公司设立于2004年5月14日，为外资企业，住所地威海经济技术开发区大庆路108-1号，法定代表人朴盛显。

2. 企业注册资本200万美元，韩国朴盛显出资144万美

元，占注册资本的 72%；韩国（株）海林出资 56 万美元，占注册资本的 28%。

3. 企业生产经营范围：凭资质从事房地产的开发（国家限制项目除外）、销售和租赁本公司产品（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）。

4. 企业目前处于停业状态。

二、正土公司的资产及相关情况

（一）土地

债务人拥有一宗下列土地使用权，面积 21 708 平方米，座落威海经区大连路、上海路交叉口，土地证号为威经技区国用（2005）第 1286 号，用途商用、住宅，其中的 14793 平方米土地抵押给中国工商银行股份有限公司威海高开支行，其后又办理相应的在建工程抵押（219 套）。

（二）在建工程

债务人的现有财产主要为其开发的韩国城项目在建工程、土地及部分旧办公设备。其中在建工程共有 5 栋房产，分别为威海经区大庆路 108 号、108-1 号、108-2 号、108-3 号、108-4 号，可预售户数为 793 户，规划总建筑面积约 10 万平方米，其中大庆路 108-4 号设计层数 33 层，现只施工至 25 层，尚有 8 层 64 户未建设。现有总建筑面积 93 728 平方米（含地下车库约 15 690 平方米），其中已经在房管局办理预售合同备案的业主为 332 户、管理用房 8 户、未备案

453 户，其中 219 套未备案房屋已经抵押给中国工商银行股份有限公司威海高开支行（在建工程抵押）。

经山东大地房地产土地估价有限公司于 2018 年 9 月 17 日作出的山东大地房估字[2018]第 3010 号评估报告，正土公司的上述资产的评估价值为 36 090.67 万元。

三、其他事项

（一）双方当事人均未履行完毕的合同

因正土公司韩国城项目烂尾，所有商品房买卖合同均未交付，有部分商品房预售给购房者未缴清全部购房款。尚有部分未履行完毕的工程施工合同。

（二）影响债务人财产变现能力的情况

正土公司所开发的韩国城项目自 2010 年 1 月即停工至今，期间经法院三次拍卖均流拍。正土公司的资产本次能否顺利变现尚存在不确定性。

（三）其他债务人财产可能出现增减的情况

韩国城项目自 2010 年 1 月即停工，部分建筑、设备及配套设施或其他资产可能存在损坏或质量问题；且因项目开发时间较长，相关主管部门对部分项目规范、标准及要求可能有调整。上述因素均可能降低正土公司财产的价值。

特此报告。

威海正土房地产开发有限公司管理人

二〇一八年九月二十六日

附：资产评估报告