

**威海博大房地产开发有限公司
拟破产重整所涉及的部分资产价值
资产评估报告书**

威同评报字(2020)第 097 号

**威海同信泰和房地产资产评估有限公司
二〇二一年一月五日**



目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	7
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	20
附件目录.....	21

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，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、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；与委托方和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。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；评估对象涉及的资产清单由委托方、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。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、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。

威海博大房地产开发有限公司 拟破产重整所涉及的部分资产价值 评估报告书摘要

威同评报字[2020]第 097 号

威海同信泰和房地产资产评估有限公司接受威海博大房地产开发有限公司管理人的委托，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，对威海博大房地产开发有限公司拟破产重整的经济行为所涉及的部分资产在 2020 年 12 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、评估目的

本次评估目的是对威海博大房地产开发有限公司的部分资产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为威海博大房地产开发有限公司拟破产重整的经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象和范围为威海博大房地产开发有限公司拟进行破产重整所涉及的文登区文山路南、世纪大道西的财富大厦房地产、其他应收款、货币资金及部分电子设备。

三、价值类型

根据本次破产重整的评估目的确定价值类型为续用清算价值。续用清算价值是以假设资产作为整体具有现实的或潜在的盈利能力，重整后资产继续使用为前提。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以企业破产重整后继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提，对财富大厦房地产采用假设开发法、对其他应收款及电子设备采用重置成本法进行了评估。

六、评估结论

1、经评估，威海博大房地产开发有限公司在现状状态下的资产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为 13,842.64 万元（大写：人民币壹亿叁仟捌佰肆拾贰万陆仟肆佰元整），其中：财富大厦房地产总价值为 13,840.18 万元、其他应收款 0.00 万元、货币资金 2.11 万元、电子设备总价值 0.35 万元。

2、根据威海博大房地产开发有限公司管理人要求以企业破产清算并考虑资产快速变现为前提，采用清算价格法进行了评估。在现状状态下的资产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的清算价值为 11,074.60 万元（大写：人民币壹亿壹仟零柒拾肆万陆仟元整），其中：财富大厦房地产总价值为 11,072.14 万元、其他应收款 0.00 万元、货币资金 2.11 万元、电子设备总价值 0.35 万元。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

序号	项目	分类	户数	面积 (平方米)	评估值（现状价值）	评估值（清算价值）	
一	车位	-1 层	106	4924.07	89.59	71.67	
二	商用	1 楼	1	2670.57	1,214.01	971.21	
		2 楼	1	2943.95	1,136.83	909.46	
		3 楼	1	3071.38	1,033.35	826.68	
		4 楼	1	2340.11	690.37	552.30	
三	办公	5 楼	9	1328.68	387.41	309.93	
		6 楼	9	1328.68	390.72	312.58	
		7 楼	9	1328.68	394.02	315.22	
		8 楼	9	1328.68	397.32	317.86	
		9 楼	9	1328.68	400.62	320.50	
		10 楼	9	1328.68	494.97	395.98	
		11 楼	9	1328.68	498.27	398.62	
		12 楼	9	1328.68	501.58	401.26	
		13 楼	9	1328.68	504.88	403.90	
		14 楼	9	1328.86	417.19	333.75	
		15 楼	9	1328.68	420.44	336.35	
四	公寓(办公)	16 楼	1	1328.69	478.37	382.70	
		17 楼	28	1329.48	426.83	341.46	
		19 楼	28	1329.48	430.13	344.10	
		20 楼	28	1329.48	566.14	452.91	
			21 楼	28	1329.48	570.35	456.28

	22 楼	28	1329.48	574.96	459.97
	23 楼	28	1329.48	578.26	462.61
	24 楼	28	1329.48	580.27	464.22
	25 楼	20	1140.6	490.17	392.14
	26 楼	12	642.64	173.13	138.50
财富大厦房产小计		438	42,984.03	13,840.18	11,072.14
五	电子设备			0.35	0.35
六	其他应收款			-	-
七	现金			-	-
八	银行存款			2.11	2.11
资产总计（市场价值）				13,842.64	
资产总计（清算价值）					11,074.60

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

七、其他需说明事项

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，提请本评估报告对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告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不动产权证，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，本次评估的财富大厦部分房产已完成销售，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

资产评估师未对各种已安装设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，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，资产评估师在假定资产占有单位提供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，通过实地勘查做出判断。

（四）期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现威海博大房地产开发有限公司有重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(五)其他需要披露的重要事项

1、本次评估，由于财富大厦房地产尚未建成达到交付使用状态，经评估人员对评估方法适用性分析，运用假设开发法对文登财富大厦项目的市场价值进行评估。其公式为：待开发房地产价值=开发完成后的价值-后续必要支出及应得利润。后续必要支出包括后续建设成本费用、后续管理费用、后续销售费用、后续投资利息、后续销售税费等。其中续建成本费用统计为 38,807,764.52 元，明细详见下表。

序号	项目	分项	预估发生额（元）	备注
1	行政事业型缴费及竣工验收所必须费用	大配套费	1,608,600.00	规划局给出金额
2		供水配套费	1,352,976.00	规划局给出金额
3		供电配套费	4,149,126.40	规划局给出金额
4		人防工程易地建设费	4,468,333.33	规划局给出金额
5		建筑企业养老保障金	2,370,944.00	规划局给出金额
6		综合开发管理费	253,306.00	规划局给出金额
7		建设用地规划费（土地）	15,082.50	
8		规划设计费	131,719.12	
9		主体检测费	50,661.20	
10		空气质量检测费	50,661.20	
11		消防设施检测费	75,991.80	
12		噪声排污费	151,983.60	
13		水土保持补偿费	75,991.80	
14		建筑面积测绘费	85,968.06	
15		小计	14,841,345.01	
16	后续施工费用	小计	23,966,419.51	
17		合计	38,807,764.52	

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）由评估人员根据博大地产管理人员的访谈、部分图纸、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。

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、在采用假设开发法测算房地产价值过程中涉及的增值税及附加税、土地增值税、企业所得税，以房地产企业预征费率进行计算，最终纳税金额以税务机关清算金额为准。

4、评估结论以破产重整后该房地产项目继续建设（开发经营）为假设，未考虑如发生房地产在基准日现状的状态下发生的产权转移过程中涉及的增值税及附加税、土地增值税、企业所得税等费用。

5、根据管理人要求，本次评估将财富大厦所有房产纳入评估范围，以2020年12月31日为评估基准日进行了评估，未考虑已售房产的实际收入对评估值的影响，提醒报告使用者关注。

6、其他应收款审计前账面价值76,339,835.22元，审计后账面价值68,109,381.00元，计提坏账准备68,109,381.00元，调整后净值0.00元。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照审计后计提坏账准备的方法进行估计。故本次其他应收款评估值0.00元。

7、货币资金中包括现金及银行存款，其中现金账面价值9,927.77元，审计后账面价值0.00元，经盘点实有现金0.00元。

8、本次评估清算价值设定市场价值下浮20%，其中电子设备价值低且半数以上为残值暂未做下浮处理。

（八）使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日2020年12月31日起计算，一年内有效，即自2020年12月31日至2021年12月30日止。

以上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全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

威海博大房地产开发有限公司 拟破产重整所涉及的部分资产价值 评估报告书正文

威同评报字(2020)第 097 号

威海博大房地产开发有限公司管理人：

威海同信泰和房地产资产评估有限公司接受威海博大房地产开发有限公司管理人的委托，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，对威海博大房地产开发有限公司拟破产重整的经济行为所涉及部分资产在 2020 年 12 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、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

本次评估的委托方为威海博大房地产开发有限公司管理人。

山东省威海市文登区人民法院于 2018 年 7 月 10 日作出（2018）鲁 1003 破早 2 号民事裁定书，裁定受理债务人威海博大房地产开发有限公司破产重整一案，并于 2018 年 7 月 26 日作出（2018）鲁破 8-1 号决定书，指定山东利得清算事务有限公司担任威海博大房地产开发有限公司管理人。

（二）产权持有者

产权持有者为威海博大房地产开发有限公司。

名称：威海博大房地产开发有限公司

法人营业执照号码：91371081698071627T

注册地址：山东省威海市文登区天福办文山东路 90 号

成立时间：2009 年 12 月 08 日

注册资本：壹仟万元整

法定代表人：胥振江

企业类型：有限责任公司(自然人独资)

经营范围：房地产开发经营。（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）。

（三）其他评估报告使用者

除国家法律法规规定的其他报告使用者外，资产评估约定书没有约定其他报告使用

者。

二、评估目的

本次评估目的是对威海博大房地产开发有限公司的部分资产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为威海博大房地产开发有限公司拟破产重整的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

评估对象和范围为威海博大房地产开发有限公司拟进行破产重整所涉及的文登区文山路南、世纪大道西的财富大厦房地产、其他应收款、货币资金及部分电子设备。

(二) 评估对象基本情况

1. 房地产项目概况

财富大厦房地产项目系由威海博大房地产开发有限公司开发的商务办公楼1栋，项目地址位于文登市文山东路南、世纪大道西，规划用地面积10055平方米，建筑面积共计42984.03平方米，其中地上建筑面积38059.96平方米，地下建筑面积4924.07平方米。至评估基准日2020年12月31日，文登财富大厦已停工多年，主体结构已完成、外墙装饰已完成、水电消防等安装工程完成一部分。北侧入口大厅及16层已装修，10-13层为已购房业主自行装修。除上述楼层外，其余楼层均为未完工状态，房间门未安装、灯具及消防设施未安装。整栋大楼中央空调设施未安装、一楼南侧及西侧楼宇门尚未安装、电梯现只启动一部、消防步梯大部分尚未铺贴踏步理石及安装扶手。地下车库全部为毛坯状态，电缆沟盖板未做，表层地面硬化处理未做，设备房等尚有少许工程未完工。

该楼房地上25层，地下1层，为框架结构，楼层高度3.2米（平层）、5.2米（复式）。具体各楼层规划的用途为：1、2、3、4层规划为商业经营；5-16层为平层办公；17、19、26层为平层公寓（办公），20-25层为复式公寓（办公），地下车位共106个。各楼层基本情况如下：

序号	项目	分类	户数	面积 (平方米)
一	车位	-1层	106	4924.07
二	商业	1楼	1	2670.57
		2楼	1	2943.95
		3楼	1	3071.38

		4楼	1	2340.11
三	办公	5楼	9	1328.68
		6楼	9	1328.68
		7楼	9	1328.68
		8楼	9	1328.68
		9楼	9	1328.68
		10楼	9	1328.68
		11楼	9	1328.68
		12楼	9	1328.68
		13楼	9	1328.68
		14楼	9	1328.86
		15楼	9	1328.68
		16楼	1	1328.69
		四	公寓(办公)	17楼
19楼	28			1329.48
20楼	28			1329.48
21楼	28			1329.48
22楼	28			1329.48
23楼	28			1329.48
24楼	28			1329.48
25楼	20			1140.6
26楼	12			642.64
合计			438	42,984.03

土地使用权情况登记情况：

序号	证号	坐落	地类(用途)	使用权类型	面积/平方米
1	文国用(2010)第YD-030号	文登市文山路南、电力大厦北	商业	出让	10055.00

2、电子设备概况

此次评估的电子设备经现场盘点,截止至评估基准日共清点电子设备类资产 27 台/套,主要包括电脑、打印机、保险柜、文件柜、沙发、板台、音响等,其中 5 台电脑无法使用,其他均可正常使用。

3、其他应收款 76,339,835.22 元, 详见下表:

序号	欠款单位名称（结算对象）	关联关系类型	业务内容	审计前账面价值 (单位/元)
1	宁波江东易文票务公司	股东同为杨敏的关联方	往来款	47,310,116.00
2	宁波博大房地产开发有限公司	关联方，原大股东	往来款	12,067,500.00
3	文登区文山路营业厅		电话担保金	2,500.00
4	弘文工程管理咨询公司	与其他应付款-弘文合并	投标保证金	50,000.00
5	邹荣芳		职工借款，以工资还余额	178,900.00
6	沈勇		货款	35,630.00
7	王飞		往来款	4,100.00
8	赵德建		往来款	400,000.00
9	王志平	温州华杰工程款	借款	7,513,635.00
10	宁波泰晟包装有限公司		往来款，博大银行转款	527,000.00
11	李财斌		借款	70,000.00
12	周承玉		借款偿还借款利息	180,454.22
13	威海阳明大酒店	关联方，博大职工注册公司	借款	8,000,000.00
	合 计			76,339,835.22

4、货币资金

①现金账面价值 9927.77 元

②银行存款 21,092.82，详见下表：

序号	开户银行	账号	审计前账面价值 (单位/元)
1	中国银行文登支行	244203843140	8.10
2	山东文登农村商业银行股份有限公司河南支行	9100110031342050000614	556.45
3	山东文登农村商业银行股份有限公司营业部	9100110030142050004635	461.76
4	工商银行文登支行	1614028819200214862	45.25
5	工商银行保证金账户	1614028841000005810	20,021.26
	合 计		21,092.82

四、价值类型及其定义

由于本次评估目的是破产重整评估，故采用的价值类型为续用清算价值。

由于资产清偿变现的原因不同，变现时限不同，资产变现的自身条件也不同，从而使清算价格又有了强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同的形式。根据委托书及相关法律文书，本次评估是以续用清算价格为假设前提。

续用清算价值是以假设资产作为整体具有现实的或潜在的盈利能力，重整后资产继续使用为前提。

五、评估基准日

(一)评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日；

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日是委托方及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；

(三)取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据：

1. 威海博大房地产开发有限公司管理人与威海同信泰和房地产资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)法律法规：

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
2. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，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修订）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；《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）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

7. 《中华人民共和国企业破产法》；
8. 《招标拍卖出让国有土地使用权的规定》（国土资源部 2002 年第 11 号令）；
9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据：

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》；
3. 《资产评估准则——评估报告》；
4. 《资产评估准则——评估程序》；
5. 《资产评估准则——业务约定书》；
6. 《资产评估准则——工作底稿》；
7. 《资产评估准则——机器设备》；
8. 《资产评估准则——不动产》；
9. 《资产评估准则——无形资产》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
12. 《评估机构业务质量控制指南》；
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》；
14. 《资产评估操作专家提示——中小评估机构业务质量控制》。
15. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
16. 《企业会计准则——应用指南》（财会[2006]18 号）；
17. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
18. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
19. 《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2001）；

(四) 权属依据：

委托方提供的国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等相关资料；

(五) 取价依据：

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

4. 《资产评估常用方法与参数手册》；
5. 《中国统计年鉴》；
6. 评估人员现场勘察及市场调查情况；

(六) 其他参考依据

1. 管理人提供的《财富大厦房产信息统计表》
2. 管理人对委估资产情况的介绍、说明；
3. 其它相关资料。

七、评估方法

(一) 财富大厦房地产的评估

经了解，截止至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，文登财富大厦尚未建成并未达到交付使用状态。经评估人员对评估方法适用性分析，运用假设开发法对文登财富大厦项目的市场价值进行评估。

假设开发法，又称剩余法，预期开发法、到算法或余值法，是将待估房地产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常（开发成本、税费和利润）投入费用，以此求取待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

1. 假设开发法使用的对象

- (1) 待开发土地（包括生地、毛地、熟地）的估价；
- (2) 将生地、毛地等开发成熟地的土地估价；
- (3) 再开发待拆迁的房地产的价格；
- (4) 具有装修改造潜力的旧房地产的估价；
- (5) 在建工程（包括房地产开发项目）的估价；

以上五种类型的房地产统称为“待开发房地产”。

2. 假设开发法的估价假设

(1) 假设土地或房地产的利用为最佳开发利用方式，包括用途，使用强度、建筑物的设计等。

(2) 假设在开发期间各项成本的投入是均匀投入或分段均匀投入。

(3) 开发成本为社会正常平均水平。

3. 假设开发法的基本公式

待开发房地产价值=开发完成后得价值-后续必要支出及应得利润

其中：

(1) 开发完成后的价值=设定为建成并交付使用状态下的评估市场价格（本次评估设定建成并交付使用的状态下，即为毛坯状态）。

(2) 后续必要支出及应得利润=后续建设成本费用+后续管理费用+后续销售费用+后续投资利息+后续销售税费+后续开发利润。

对于建成并可交付使用状态下的市场价格，本次评估采用市场法计算其市场价格，市场法是房地产评估方法中最常用的基础方法之一，基本含义是：在求取一宗被估房地产价值时，依据替代原则，将被估房地产与类似房地产的近期交易价值进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素、权益因素和实物状况因素等修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。

（二）电子设备类资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和手机资产的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。重置全价=购置价-可抵扣增值税

2. 成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

3. 对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

（三）其他应收款

债权性资产为其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照审计后计提坏账准备的方法进行估计。

（四）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

①对于现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，评估中对现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的调整后账面值确定评估

值。

②对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以调整后账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

威海同信泰和房地产资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一)明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托方了解是否存在委托方以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者及其与委托方的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位(产权持有者)所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托方就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托方确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托方的理解；
7. 与委托方协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托方协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托方、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二)签订业务约定书

根据评估业务具体情况，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，与委托方签订业务约定书，明确双方的责任与义务。

(三)编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四)现场调查

评估程序实施过程和情况

本项目评估工作从2020年12月31日开始，到2021年1月5日正式出具评估报告，

整个评估工作共分以下阶段实施：

1. 评估准备阶段

本评估机构与委托方洽谈，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，于2020年12月31日接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

2. 现场调查及收集资料阶段

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、勘查、检查等方式对评估对象设计的资产进行了必要的清查核实，从各种可能得途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

根据房屋建（构）筑物评估申请表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐栋进行核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要看建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在清查过程中对主要建筑物的面积进行核对。

对设备类资产，现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量；了解设备的工作条件、现有情况以及维修保养情况。

3. 将初步资产清查结论与委托方交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由委托方直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由委托方提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委

托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

由于资产所处环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一) 一般假设

1. 资产继续使用假设

假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基础假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。
5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。
6. 假设待估房地产能够建成并可交付使用。
7. 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评估测算。当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、经评估，威海博大房地产开发有限公司在现状状态下的资产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为 13,842.64 万元（大写：人民币壹亿叁仟捌佰肆拾贰万陆仟肆佰元整），其中：财富大厦房地产总价值为 13,840.18 万元、其他应收款 0.00 万元、货币资金 2.11 万元、电子设备总价值 0.35 万元。

2、根据威海博大房地产开发有限公司管理人要求以企业破产清算并考虑资产快速变现为前提，采用清算价格法进行了评估。在现状状态下的资产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的清算价值为 11,074.60 万元（大写：人民币壹亿壹仟零柒拾肆万陆仟元整），其中：财富大厦房地产总价值为 11,072.14 万元、其他应收款 0.00 万元、货币资金 2.11 万元、电子设备总价值 0.35 万元。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

序号	项目	分类	户数	面积 (平方米)	评估值（现状价值）	评估值（清算价值）
一	车位	-1 层	106	4924.07	89.59	71.67
二	商用	1 楼	1	2670.57	1,214.01	971.21
		2 楼	1	2943.95	1,136.83	909.46
		3 楼	1	3071.38	1,033.35	826.68

		4楼	1	2340.11	690.37	552.30
三	办公	5楼	9	1328.68	387.41	309.93
		6楼	9	1328.68	390.72	312.58
		7楼	9	1328.68	394.02	315.22
		8楼	9	1328.68	397.32	317.86
		9楼	9	1328.68	400.62	320.50
		10楼	9	1328.68	494.97	395.98
		11楼	9	1328.68	498.27	398.62
		12楼	9	1328.68	501.58	401.26
		13楼	9	1328.68	504.88	403.90
		14楼	9	1328.86	417.19	333.75
		15楼	9	1328.68	420.44	336.35
		16楼	1	1328.69	478.37	382.70
		四	公寓(办公)	17楼	28	1329.48
19楼	28			1329.48	430.13	344.10
20楼	28			1329.48	566.14	452.91
21楼	28			1329.48	570.35	456.28
22楼	28			1329.48	574.96	459.97
23楼	28			1329.48	578.26	462.61
24楼	28			1329.48	580.27	464.22
25楼	20			1140.6	490.17	392.14
26楼	12			642.64	173.13	138.50
财富大厦房产小计			438	42,984.03	13,840.18	11,072.14
五	电子设备			0.35	0.35	
六	其他应收款			-	-	
七	现金			-	-	
八	银行存款			2.11	2.11	
资产总计(市场价值)					13,842.64	
资产总计(清算价值)						11,074.60

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

十一、特别事项说明

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，提请本评估报告对此应特别关注：

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告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不动产权证，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，本次评估的财富大厦部分房产已完成销售，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

资产评估师未对各种已安装设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，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，资产评估师在假定资产占有单位提供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，通过实地勘查做出判断。

(四) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现威海博大房地产开发有限公司有重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(五) 其他需要披露的重要事项

1、本次评估，由于财富大厦房地产尚示建成达到交付使用状态，经评估人员对评估方法适用性分析，运用假设开发法对文登财富大厦项目的市场价值进行评估。其公式为：待开发房地产价值=开发完成后的价值-后续必要支出及应得利润。后续必要支出包括后续建设成本费用、后续管理费用、后续销售费用、后续投资利息、后续销售税费等。其中续建成本统计为 38,807,764.52 元，明细详见下表。

序号	项目	分项	预估发生额(元)	备注
1	行政事业型缴费	大配套费	1,608,600.00	规划局给出金额

2	及竣工验收所必须费用	供水配套费	1,352,976.00	规划局给出金额
3		供电配套费	4,149,126.40	规划局给出金额
4		人防工程易地建设费	4,468,333.33	规划局给出金额
5		建筑企业养老保障金	2,370,944.00	规划局给出金额
6		综合开发管理费	253,306.00	规划局给出金额
7		建设用地规划费（土地）	15,082.50	
8		规划设计费	131,719.12	
9		主体检测费	50,661.20	
10		空气质量检测费	50,661.20	
11		消防设施检测费	75,991.80	
12		噪声排污费	151,983.60	
13		水土保持补偿费	75,991.80	
14		建筑面积测绘费	85,968.06	
15		小计	14,841,345.01	
16	后续施工费用	小计	23,966,419.51	
17		合计	38,807,764.52	

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）由评估人员根据博大地产管理人员的访谈、部分图纸、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。

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、在采用假设开发法测算房地产价值过程中涉及的增值税及附加税、土地增值税、企业所得税，以房地产企业预征费率进行计算，最终纳税金额以税务机关清算金额为准。

4、评估结论以破产重整后该房地产项目继续建设（开发经营）为假设，未考虑如发生房地产在基准日现状的状态下发生的产权转移过程中涉及的增值税及附加税、土地增值税、企业所得税等费用。

5、根据管理人要求，本次评估将财富大厦所有房产纳入评估范围，以2020年12月31日为评估基准日进行了评估，未考虑已售房产的实际收入对评估值的影响，提醒报告使用者关注。

6、其他应收款审计前账面价值76,339,835.22元，审计后账面价值68,109,381.00元，计提坏账准备68,109,381.00元，调整后净值0.00元。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照审计后计提坏账准备的方法进行估计。故本次其他应收款评估值0.00元。

7、货币资金中包括现金及银行存款，其中现金账面价值 9,927.77 元，审计后账面价值 0.00 元，经盘点实有现金 0.00 元。

8、本次评估清算价值设定市场价值下浮 20%，其中电子设备价值低且半数以上为残值暂未做下浮处理。

十二、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. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

4. 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2020 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告；

5. 本报告评估结果仅在委托方的假设条件下成立，本报告仅对委托方有效；

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇二一年一月五日。

法定代表人：郑之坤

资产评估师：刘辉
37000833

资产评估师：徐永建
37000807

威海同信泰和房地产资产评估有限公司
二〇二一年一月五日



附件目录

- (一) 委托方和被评估单位法人营业执照；
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (三) 评估机构法人营业执照副本；
- (四) 评估机构资格证书；
- (五) 签字资产评估师资格证书；
- (六) 评估业务约定书；
- (七) 评估明细表。