项目评估报告

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本信息 | | | | | | |
| **项目名称** | 上海齐和与安徽博澳债权纠纷 | | | | | |
| **委托人** | 玉臻资产 | | | | | |
| **地址** |  | | | | | |
| **联系人** | 徐总 | 手机 | | 13671508447 | **邮箱** |  |
| **代理人（选）** |  | | | | **手机** |  |
| **单位** |  | | **地址** | |  | |
| **对方当事人1** | 安徽博澳 | | | | | |
| **地址1** |  | | | | | |
| **对方当事人2** |  | | | | | |
| **地址2** |  | | | | | |
| **对方当事人3** |  | | | | | |
| **地址3** |  | | | | | |
| 项目情况 | | | | | | |
| **客户目标** | 通过执行处置实现债权 | | | | | |
| **标的额** | **本息合计1.3亿** | | | | | |
| **目前案情 简述** | 安徽博澳企业投资发展有限公司于2003年成立于安徽省合肥市，公司注册资本1亿元人民币，法定代表人刘林，国家二级房地产开发资质。主营业务为企业投资、房地产开发与经营、项目投资与管理、资产管理、酒店管理等。公司自2007年第一个开发项目博澳•丽苑启动，至目前6年多时间，在合肥市已建成并投入使用项目累积超过100万平方米，项目业态分布为住宅、沿街商业、大型卖场及酒店等。其中酒店及商业经营项目全部为公司自持产权物业。投资建设项目1、博澳•丽苑项目；2、博澳名苑项目；3、合肥皇冠假日酒店项目；4、合肥贝斯特韦斯特精品酒店；5、合肥龙宫会所俱乐部项目。  抵押物为重庆君禧天地项目土地92,899平方米约139亩。重庆君禧天地项目位于重庆市南部巴南区巴滨路上，是该片区内唯一一个亲水（长江）项目，占地面积23万㎡（345.3亩），总建筑面积约48.3万㎡。规划业态：低密度住宅、大型购物中心、2座五星级酒店、沿江独幢商业。项目分三个地块开发。  担保方为刘林实际控制人、重庆帝烨地产投资有限公司、安徽胜华投资管理有限公司。  逾期日：2014年8月4日（2014年7月4日-2014年8月4日展期）  重庆君禧天地项目二拍结束。项目流拍是因为估价太高，导致没有人来竞拍。债务人在当地有一定影响力。可能是因为他们动用了当地的关系，把项目的定价太高了，阻止了拍卖的正常进行。  **项目目前工程进度**  1、商业：沿江商业别墅已经全部封顶，目前招商顺利，定位于企业总部，包括迪卡侬等已签订协议。中间商业部分也已经造到2层。  2、住宅：11月上旬开盘，3幢小高层已造到一半，另外2幢地下工程已完工。  3、酒店：两栋酒店正在施工中。 | | | | | |
| **资料清单** |  | | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 风控部意见 | | |
| **评估意见1** | 抵押标的评估5.99亿元，在建工程抵押权、无施工许可证，是否存在其他债权人及查封尚不明确。工程进度60%。已拍卖两次，均流拍。根据法律规定，目前只有一次拍卖和一次变卖的机会，如果承办成本较低可以考虑承接。 | |
| 分析师：邵波 | 评估时间：2016年4月18日 |
| **总监审核**  **及**  **签约建议** |  | |
| 签字： | 时间：2016年月日 |