**威海广信房地产开发有限公司破产重整案**

**管理人执行职务**/ 为其贷款承担全部责任，张健和﷽﷽﷽﷽﷽﷽﷽an﷽﷽﷽﷽﷽﷽﷽﷽﷽﷽you xian ze ren gng si﷽﷽﷽﷽﷽﷽﷽﷽**阶段性工作报告**

威海广信房地产开发有限责任公司（以下简称广信公司）因未能清偿到期债务，根据威海市经区兴企小额贷款有限公司的申请，威海市中级人民法院于2016年6月29日裁定广信公司重整，并于2016年7月11日指定威海利得清算事务所有限公司担任管理人。

依据《中华人民共和国企业破产法》之规定，管理人忠实的履行了管理人职责，现将相关情况简要汇报如下：

**一、进驻并接管公司情况**

（一）管理人接受指定后，为了更好地履职尽责，管理人组建了专门团队，聘请了威海同信会计师事务所、威海汇德评估公司等共同组成管理人团队，于7月13日进驻并接管广信公司，接收了公司的各种印章、财务资料、工程档案等。为使清算工作顺利进行，防止资产流失，管理人制定了《公司印章使用办法》、《破产企业员工须知》及《交接班制度》等一整套管理人内部规章制度，依法刻制了破产管理人印章，设立管理人账户，接收破产财产。
 为确保财务审计正常进行、并保证工程顺利复工，在征求各方意见、并经请示法院后，管理人返聘了广信公司原有职工20人，参与财务审计、工程复工后的工程管理等事宜。

（二）为防止资产流失、确实保护广大债权人的合法权益，管理人采取了如下措施：

1、申请威海市中级人民法院到威海市住房保障和房产管理局查询债务人的房产查封、抵押情况，并通知其停办相关登记。
  2、到乳山市住房保障和房产管理局查询债务人的房产查封、抵押情况，并通知停办相关登记。
  3、到威海经济技术开发区国土资源局、乳山市国土资源局查询债务人的土地情况，并通知其停办相关登记。
  4、向威海市市场监督管理局发出停办广信公司相关股权登记的通知。
  5、针对四家重点银行，申请威海市中级人民法院查封债务人的帐户。
  6、向各相关银行发出停止付款的通知。
  7、收回债务人高管使用债务人的车辆4辆。

（三）管理人清理了债务人资产及银行账户，经调查，广信公司共开设银行账户51个，其中16个被撤销、2个为长期未用（久悬）状态，已经申请法院查封账户。此外，广信公司大量使用个人银行卡作为借贷资金收付账户，开卡人均系公司的职工，因部分职工此前已经离职等原因，部分个人银行卡已经注销。经向财务人员调查，目前已知涉及个人银行卡共34张，其中张培兰在建设银行的个人卡已经注销，目前无法查询。管理人已将上述账户内部分余额款项转入管理人账户，合计 18682.23 元。个人银行卡现金流水时间跨度长、笔数多，涉及多家银行，查询难度很大，个人卡是广信公司融资的主要入口，资金进入及支出走向管理人会作为下一步的工作重点，会进一步加大核查力度。

（四）协调经区建设局在8月29日退回农民工工资保证金202851.84元、新型墙体材料专项基金1482424.20元，合计1685276.04元。该款项被经区建设局直接转为补交建筑企业养老保险。

**二、百度城二期基本情况**

百度城二期位于威海经区青岛中路西侧，占地面积61914㎡，规划建设19栋楼（施工号，包括1栋幼儿园），1-18号是住宅楼（户数1555户），总建筑面积约23万㎡，其中地上约16万㎡、地下约7万㎡。目前15号楼、17号楼、18号楼施工至正负零，其余楼房均已主体结构封顶，7号（120户、12243.60㎡）、8号楼（120户、12243.60㎡）合计约24500㎡已经基本完工并已交付业主。15号（12户、2332㎡）、17号（10户、1951㎡）、18号（20户、3902㎡）合计约8185㎡的预售证没有办理，其他楼的预售证均已办理。

**三、工程复工进展情况**

百度城二期原有三家总包单位，分别为浙江建工、东阳三建、山东鲁建，在威海中院、经区管委的大力支持与协调下，经与各施工单位协商，百度城二期于8月7日在现场举行了复工仪式，工程已经正式复工，监理单位也已入驻监理。目前工程进展顺利，根据初步拟定的进度计划，计划在2017年7月底工程单体竣工验收合格，基本具备交付条件。

经广信公司工程部人员测算，百度城二期欠缴各项配套费用约5000万元（不含水务部门的配套费用），后续工程款大约需要2.1亿元（参照原先约定的造价标准，含建筑材料、室外配套工程等）。

百度城一期原有供热为污水源热泵供暖，未接入供热公司供暖，供热效果一直不理想。在市政府、经区管委的大力协调下，一期供热改造工程于10月2日正式开工，预计12月中旬可以完工。

**四、意向重整方招聘情况**

为促进重整工作顺利进行，经请示威海中级法院、威海经区管委同意，8月31日在威海日报、威海晚报等发布招标公告，公开召集意向重整方。

管理人于9月14日公开开标评选意向重整方，由8名大额债权人、管理人等9人组成的评标委员会，最终确定成山集团公司为意向重整方，极大地推动了重整工作的顺利进行。

因涉及融资利率问题及其他合同条款细节，目前与成山集团的意向重整协议尚未正式签署，意向重整协议正在协商沟通当中。

**五、财务审计与公司可销售房产情况**

管理人委托了威海同信会计师事务所有限公司对广信公司的财务进行全面审计，目前审计工作尚未完全结束，本次会议公布的只是一个初步审计结果，将来会有调整，相关事宜详见同信会计师事务所的初步财务审计报告。据目前初步的审计结果，出资人的注册资金并未足额到位，欠缴注册资本约9600万元。下面就几个主要数据公布如下：

1、**职工普通债权**（欠付工资、经济补偿等）涉及67人，合计559万元；

**职工借贷情况**，低息（年息12%）借贷涉及31人，涉及本金1687万元、利息274.5万元，合计1961.5万元；高息（月息1.25-3%不等）借贷涉及15人，涉及本金2078万元、利息633.7万元（按月息2%计算），合计2711.7万元。

2**、广信公司对外负债（2016-6-29之前，不含职工借贷）**

广信公司的具体负债情况，具体详见同信公司的财务审计报告、资产负债表等。

**3、广信公司的对外享有的债权**：根据目前初步调查的结果，文登区葛家镇人民政府本金300万元、葛家镇刘家上口村村委会本金4万元、甘肃省荣成房地产开发有限公司本金400万元。管理人将根据具体情况，准备诉讼。

对吕炎、周燕红、青岛海卓融资担保有限公司的追偿权纠纷，金额约35万元，现已进入执行程序，尚未执行完毕。

**4、房产租赁情况**：广信公司房产此前共出租28户，根据租赁合同约定的交款日期，欠缴租金合计155万余元，目前管理人已收回3户欠缴的租金，合计57837元。管理人将根据具体情况，准备诉讼。

**5、可销售房产情况**

广信公司的房产，目前基本上都被以抵押、工程款抵账、借贷抵账、让与担保等各种方式处置，管理人通过调查，从无预售许可合同无效、抵押财产无权销售、让与担保等几个角度出发，初步核查统计了可以收回处置的房产，具体情况如下：

**（1）百度城二期的房产**

**A：**15、17、18号楼，无预售许可，房产买卖合同无效，可以收回42户住宅、面积约8185㎡。其中2户属于消费者，涉及退款220500元。

**B：**已经抵押房产，住宅339户、面积约29759㎡，商业158户、面积16417㎡，抵押权人为恒丰银行，债权本金1.76亿元、利息437万元。该部分抵押房产有154户又被重复销售或抵账，涉及消费者70户，初步核算房款本金1587万余元。

**C：**让与担保房产

涉及让与担保情况情形的（不含15、17、18号楼），共212户住宅（其中15户转售给第三人），面积约16657㎡。

**D：**6个月内以抵账方式个别清偿的，涉及21户住宅，面积1635㎡。

**E：**低价销售（按低于5000元/㎡计算），涉及住宅13户，面积约1500㎡。因已经转售，如认定为消费者，涉及房款本金729万余元。

综上，百度城二期总计可收回房产住宅约5.6万㎡（不含低价销售的房产）、商业1.6万㎡，其中涉及担保债权本息1.8亿元、退还消费者房款1610万元。

**（2）其他房产情况**

**A：**百度城一期住宅41户、4159㎡，商业7户、7973㎡；房产基本上都已抵押（多数甚至二轮抵押）。

**B：**金海湾花园住宅3户、558㎡，商业1户、381㎡；房产都已办理二轮抵押。

**C：**乳山乳海园，车库102户、2500㎡，住宅与会所29户、3663㎡，均在乳山农商行抵押，抵押债权本金600万元、利息25万元。

**D：**蒿泊西一区1号商业11.07㎡（登记在姚骥名下）、建设街73-3号车库一个20.66㎡（登记在陈涛名下）、福山路136-6号-203住宅134.57㎡（登记在陈涛名下，高区法院正在执行）。

**六、公司关联单位情况**

经调查，广信公司共有关联单位6家，分别为广行龙树装修、颐和莲华房产、颐和假日商务会馆、长安荣信物业、德恒贸易、文登益合元等，该6家公司工商登记档案资料已经查询。

此外，广信公司在乳山设立了乳山分公司。

**七、公司涉诉案件情况**

根据目前的初步统计，已知的涉诉已结案案件164件，涉及当事人113人，涉及金额3.98亿元（部分案件金额），其中经区法院76件、高区法院9件、环翠区法院16件、文登法院12件、荣成法院5件、淄博市淄川法院8件、威海中院10件、威海仲裁委3件。

正在诉讼未结案的案件，经区法院19件、威海中院1件、环翠区法院3件、高区法院1件、乳山法院1件、威海仲裁委1件。

管理人已经向各相关法院、仲裁委等发出书面通知，协调中止执行、解除查封。目前已从海阳法院取回执行剩余款53754.77元。
 **八、相关大事记**

现将管理人工作中相关阶段性工作中重大事记予以汇报。

1、在威海中级法院及经区管委领导的大力支持下，浙江建工、浙江东阳三建、山东鲁建等三家原总包单位同意垫资复工，并签署了施工合同。8月7日浙江建工在百度城二期施工现场举行了复工仪式，工程现已正式复工。

2、8月17日，经区建管处王鹏科长组织管理人、浙江建工、山东鲁建、浙江东阳三建、监理公司等召开百度城二期复工会议，强调安全检查、农民工工资问题。

3、8月18日经区建管处在百度城二期施工现场进行复工前安全检查，针对检查过程中发现的问题，督促施工单位整改落实，确保正常复工。

4、8月26日，经区建设局林局长在百度城二期施工现场主持召开质量安全会议，建管处、质监站及各科室负责人员参加，并协调解决开工相关问题。

5、为促进重整工作顺利进行，经请示威海中级法院、威海经区管委同意，8月31日在威海日报、威海晚报等发布招标公告，公开召集意向重整方。

6、协调经区质监站对百度城二期2号楼、3号楼进行主体结构验收，9月9日34层以下已通过验收。

7、为协调百度城二期消防施工问题，9月13日管理人召集各消防施工单位，就百度城二期消防施工问题召开专题会议。

8、在威海中级法院、经区管委的监督下，管理人于9月14日公开开标评选意向重整方。由8名大额债权人、管理人等9人组成的评标委员会，最终确定成山集团公司为意向重整方，极大地推动了重整工作的顺利进行。

9、9月23日经区管委召集政法委、二热电、建设局、信访办、管理人等召开百度城一期、二期供热专题会议，要求一期供热改造10月1日必须开工、12月15日完工，今冬供暖；二期供热今冬必须供暖。

管理人积极协调二热电、设计、施工等单位，确定施工方案、选定施工单位组织施工，一期供热改造已经于2016年10月2日开工，计划于12月中旬完工。百度城二期施工现场拆除工作已经完成，博通热电公司10月10日已经进场开始施工。

10月11日下午，经区政法委马书记、单主任联系二热电相关负责人等召开现场会，并进行了现场查看，就一期泵房、二期的室外管网与泵房设计等问题形成一致意见。

10月12日上午，经区信访局单主任联系市政、绿化等部门进行现场查看，落实百度城二期通向一期的供暖主管线的走向与苗木搬迁等问题。

10、百度城一期负一层原设有职工食堂，在广信公司破产后食堂停业。考虑到管理人、聘用人员中午吃饭问题无法解决，管理人积极协调，将原食堂出租，年租金2.80万元。既解决了职工吃饭问题，还收取了租金。目前百度城一期的其他房产，管理人正在积极联系招租，已经有多个潜在的意向客户，正在协商过程中。

**九、下一步工作重点**

1、因为公司的民间借贷资金基本通过个人银行卡收付，财务账目记载不具体，个人银行卡现金流水时间跨度长、笔数多，涉及多家银行，查询难度很大，个人卡是广信公司融资的主要入口，资金进入及支出走向管理人会作为下一步的工作重点，进一步加大核查力度。

2、公司相关资产的评估工作，需要以财务审计工作的结论为基础，因此前财务审计工作一直没有初步结论，评估工作也就尚未正式开始。汇德公司已经于10月10日开始介入评估工作，目前正在进行资产盘点工作。

3、姚巽申请执行一案【（2016）鲁1002民初643号】，环翠区法院执行局划转约255万元，管理人认为该案尚未执行终结，应当划转给管理人，至今环翠区法院一直没有执行回转，目前尚在协调过程中。

4、积极协调政府、投资人、施工单位及其他相关单位，大力筹措资金资金，全力推动工程继续建设，力争工程尽早完工。

**十、其他**

1、公司现存的各种资料因种种原因存档不全，上述统计数据是根据现有的财务资料，经审计、核算分析后得出的，随着审计工作的进一步深入、重整工作的继续进行，相关当事人可能会进一步提交相关资料，因此相关数据可能会做调整。

2、目前统计的可收回的房产，是管理人结合现有资料、根据相关法律规定，经综合分析后汇总的数据。其中部分房产因为已经办理预售合同备案，可能需要通过诉讼解除合同。另外，部分房产最终能否实际收回，在法律的理解上可能会有争议，最终可能会涉诉。

威海广信房地产开发有限责任公司管理人

（威海利得清算事务所有限公司）

2016年11月3日