

# 威海中天房地产有限公司重整案 管理人阶段性工作报告

威海市文登区人民法院：

债权人会议：

威海中天房地产有限公司（以下简称中天公司或债务人）因未能履行到期债务，经文登市建设公司申报，威海市文登区人民法院于2017年6月6日作出（2017）鲁1003民破（预）2-1号民事裁定书，裁定受理对中天公司破产重整的申请，并于同日作出（2017）鲁1003民破2-1号决定书，指定山东利得清算事务有限公司担任威海中天房地产有限公司管理人（以下简称管理人）。

自接受指定以来，管理人依据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第23条、27条的规定，在威海市文登区人民法院的监督及指导下，勤勉尽责、忠实地执行法定职责，开展中天公司破产重整的相关工作。现将管理人前阶段工作情况及下步工作安排报告如下：

## 一、开展重整常规性程序工作

### 1、组建管理人团队

管理人组建了由11名破产业务经验丰富的律师、会计师组成的工作团队。根据工作需要与成员业务特长，进行了综合协调组、债权申报审查组、诉讼组、资产调查组等分工，同步开展破产重整的多项工作。管理人制定了《管理人印章使用办法》、《管理人工作保密制度》、《管理人处理突发重大

事件应急预案》等规章制度，以规范管理人履行职务行为，保证重整工作的有序进行。管理人团队建立了周例会及日报制度，定期召开工作会议，通报工作进展，总结经验查找问题，提出意见并布署下一步工作，并派员就有关具体问题随时向法院进行汇报，接受法院对于管理人工作的监督与指导。

## **2、刻制管理人印章、开立管理人账户**

根据《最高人民法院关于审理企业破产案件指定管理人的规定》第 29 条规定，管理人应当依法刻制管理人印章，交法院封样备案后启用。管理人于 2017 年 6 月 8 日申请刻制管理人印章，并于 2017 年 6 月 12 日取回管理人印章留样后启用。管理人于 2017 年 6 月 21 日在文登市农商银行开设了管理人账户。

## **3、协助法院通知债权人进行债权申报**

管理人协助法院按照《企业破产法》第 14 条之规定，自裁定受理破产申请之日起 25 日内在人民法院报上公告债务人进入重整程序，通知债权人申报债权，说明申报债权的期限和地点、管理人的名称及处理事务的地址、第一次债权人会议召开的时间和地点等内容。自 2017 年 6 月 27 日开始，管理人向已知的债权人发出申报债权通知书，共发出申报债权通知 22 份，退件 6 份。为确保广大业主知悉中天公司已进入破产重整，管理人在龙都丽景小区门口及每栋楼的楼道均张贴了债权申报通知书。

## **4、通知相关行政管理机构债务人进入重整程序**

自指受指定后，管理人或管理人协助法院陆续向威海市文登区工商行政管理局、威海市文登区建设局、威海市文登区住房保障和房产管理局、威海市文登区国土资源局、威海市不动产登记中心文登分中心等机构送达了法院受理债务人重整的裁定书及指定管理人决定书，告知上述部门债务人进入重整程序，停止办理股权转让、房屋预售备案、抵押登记等可能减少债务人财产的业务。

#### **5、通知相关金融机构停止债务人对外支付**

管理人在法院的协调、支持下，对债务人银行账户进行了余额查询，并向各金融机构送达法院受理债务人重整的裁定书及指定管理人决定书，发出停止支付通知书，以防止债务人货币资金因被支付、冻结、扣划等情况造成的流失。

#### **6、委托审计机构进行财务审计**

经威海市文登区人民法院同意，管理人经筛选考查，择优选定威海同信会计师事务所有限公司作为中天公司重整的审计机构，对中天公司进行财务审计。审计机构人员稍后将就中天公司初步财务审计情况向债权人会议做出报告。

中天公司主要资产为尚未开工建设的土地及已建成但未销售的房产，但因中天公司已销售房产情况管理人仍在调查中，中天公司未销售房产数量仍在核实中，所以管理人暂未开展对中天公司的资产评估工作。待中天公司账面未记载的重大债权经核查认定以及未销库存房产基本核查完毕后，管理人将请示法院或债权人委员会择优选择专业的资产评估机构对中天公司全部已核实资产进行评估，并于第二次债

权人会议时进行报告。

## 7、通知相关法院解除对债务人财产的保全措施、中止与债务人有关案件的民事诉讼程序、中止执行程序

依据《企业破产法》第 19 条、20 条的规定，根据调查的材料，管理人共向 7 家涉及中天公司未结民事诉讼或执行案件的法院发出告知函，函告相关法院解除对中天公司财产的保全措施、中止与债务人有关案件的民事诉讼程序、中止执行程序。告知相关法院债务人相关案件由管理人代表诉讼。

## 二、调查债务人的基本情况

中天公司成立于 2007 年 6 月 28 日，取得威海市文登区工商行政管理局核发的企业法人营业执照，工商注册号：371081228015124，住所地：威海市文登区米山路北、正棋路东，法定代表人：余印强，公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股），注册资本：5000 万元，经营范围：房地产开发经营、建筑材料销售。

中天公司成立时注册资本为 3000 万元，发起人为施修玉、游强、游昌文、施月仙、陈武、俞昌平、高扬月、黄植文、曾建国 9 人，后于 2007 年 10 月 16 日增资至 5000 万元，两次出资均经文登同兴联合会计师事务所审计，注册资本均已实缴到位。经多次股权转让后，截至 2017 年 6 月 6 日，中天公司股东及占股比例分别为：余印强占股 57.5%、许韵芬占股 30%、施修玉占股 7%、余至坚占股 5.5%。

## 三、接收债务人印章、账簿、财产情况

因在法院受理中天公司重整前，中天公司股东之间存在较大矛盾，且因涉嫌刑事犯罪案件，中天公司几位主要负责人均被公安机关采取了强制措施，管理人在接受法院指定后并未得到中天公司相关负责人的配合，也未能在第一时间接收到中天的全套印章。经管理人调查，中天公司的财务专用章现以刑事案件物证的形式保管于文登市公安局。公司法人章在公司总经理余至坚处，经管理人与余至坚沟通，其口头同意将尽快向管理人移交法人章。对于公司的公章，总经理余至坚向管理人反应公章于 2014 年经财务总监刘永林之手交给股东许韵芬手中至今仍由许韵芬掌管。管理人已报告政府协调公安机关帮助追回该枚公章，目前该枚公章还在追缴过程中。另据管理人调查，余至坚在失去对公司公章的掌控后，为了公司正常运转的需要，曾经私刻过一枚公章，对该枚公章余至坚也口头同意将尽快向管理人移交。

管理人先后自文登同兴联合会计师事务所和中天公司财务人员张晓玲处接收了公司的部分财务账簿与凭证，并已交付审计机构进行财务审计。因公司原工作人员难以联系到配合管理人，故在法院、公安、政府人员的见证下，管理人对中天公司位于龙都丽景小区 6 号楼一层与三层的办公室进行了强行开锁接管，接收了公司的档案和工程图纸等资料。管理人联合审计机构人员对中天公司办公室内现有档案等资料进行了清点。

#### 四、调查债务人财产情况

中天公司在法院受理重整前已实际停止经营超过一年，

管理人接管中天公司后，董事长余印强被取保候审在原户籍地，公司财务人员及股东和主要负责人均不能有效地配合管理人的工作。面对诸多困难，管理人自行开展了对债务人财产调查工作，现将调查情况报告如下：

### （一）土地资产状况

2007年6月5日，中天公司发起人施月仙等三人与文登市国土资源局签订了国有土地使用权出让合同，以9370.30万元的总价购得一块位于文登区天福街道办事处米山路北、正祺路东的土地，出让土地总面积为92466.00平方米（其中道路14900.00平方米、绿化5276.00平方米，用于建设的面积共计72290.00平方米）。2008年中天公司就上述全部土地办理了土地证，证号为：文国用（2008）第000090号。2012年12月，中天公司又将上述土地分割办理成了四块土地证，证号分别为：文国用（2012）第000165号、000166号、000167号、000168号。其中000166号和000168号土地已作为龙都丽景小区一、二期工程建设用地开工建设，165号和167号土地于2013年3月抵押给中国银行深圳东门支行用于贷款1.6亿元，后又于2014年9月二次抵押给厦门银行漳州分行用于贷款8000万元。

上述中天公司名下土地中尚有一部分土地（约2万平方米）权属纠纷而一直未能拆迁并向中天公司交付，管理人将进一步协调政府相关部门，早日完成交付工作。

### （二）项目开发建设情况

中天公司所开发的项目原为“龙都新天地”住宅小区，

后更名为“龙都丽景”小区。2008年8月14日文登市发展和改革委员会下发“文发改审核字【2008】59号”关于开发建设“龙都新天地”住宅小区项目的核准意见，项目总建筑面积127533.41平方米，其中住宅及附房总建筑面积100842.85平方米，商业及公共建筑总建筑面积12595.94平方米，地下车位及车库总建筑面积14094.62平方米。

项目共规划建设楼房11栋，项目一期共建设3栋，即5<sup>#</sup>、6<sup>#</sup>和7<sup>#</sup>，该3栋均已办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证，并已进行单体工程竣工验收后交付使用；项目二期共建设4栋，即1<sup>#</sup>、8<sup>#</sup>、9<sup>#</sup>和10<sup>#</sup>，该4栋均已办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证，其中1<sup>#</sup>、8<sup>#</sup>和10<sup>#</sup>已竣工但尚未进行单体工程竣工验收，但部分购房业主已经实际入住，9<sup>#</sup>已施工封顶但未竣工；2<sup>#</sup>、3<sup>#</sup>、11<sup>#</sup>和12<sup>#</sup>未开工建设，已办理建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，未办理建设工程施工许可证；地下车位与车库部分建设完成。龙都丽景小区已建成房产建筑面积88735.32平方米，在建房产建筑面积12040.10平方米，规划未建房产建筑面积46787.31平方米。

### （三）房产销售情况

中天公司一、二期7栋楼房共计住宅688套、网点67套、附房383个，地下车位427个。其中，办理在建工程抵押的住宅75套、网点6套、附房161个、地下车位157个。已在房管局备案的住宅613套、网点60个、附房235个、地

下车位 238 个。账面记录已销售住宅 415 套、网点 47 套、附房 239 个、地下车位 157 个。

因债务人主要销售负责人不予配合、销售和财务记录不匹配、抵顶或让与担保缺少书面材料等原因，管理人难以在短时间内有效查明中天公司房产具体的销售情况。管理人根据已受理的购房业主的房产申报情况，发现存在着“一房多卖”、“虚假买卖”、“让与担保”等多种情况，致使房管局备案情况及账面记录销售情况之间均有较大差异。管理人将结合中天公司账面销售情况、房管局销售备案情况和业主申报情况及实际入住情况对龙都丽景小区已销售房产情况进行甄别和统计，待进一步落实后向广大债权人和业主进行公布。

#### **（四）货币资金**

经审计机构对中天公司的现金与银行存款进行审计，最终审计货币资金余额为 2874.04 元，其中现金为 0.00 元，银行存款为 2874.04 元。

#### **（五）存在向关联个人和公司大额转款情况**

管理人在调查中发现，中天公司财务账上记录公司曾向法定代表人余印强、总经理余至坚及余印强所实际控制的个人及公司（包括余印强妻弟林俊雄、福建省能宝光电集团有限公司、厦门雨润万霖投资集团有限公司、雨润林发展有限公司）的账户中多次大额转账，转账金额合计超过 3.5 亿元。因其中有部分涉及刑事犯罪，公安机关现正在侦查过程中。待相关事实基本查证后，若有涉嫌侵占、挪用资金等犯罪行为

为的，管理人将依法向公安机关报案。

## 五、受理、审查债权申报

管理人制定了《债权申报须知》、《债权申报表》、《债权申报文件清单》、《债权申报人地址及联系方式确认书》、《授权委托书》及填写说明等文书范本，将上述文件将上述债权申报文件上传至管理人网站（[www.lideqingsuan.com](http://www.lideqingsuan.com)），供债权人下载使用。管理人在文登区天福街道办事处新城居委会设立了管理人办公室（后变更为龙都丽景小区内），对外公布债权申报联系电话，安排专人负责解答债权人的申报咨询工作，派人值班做好现场接待与受理债权申报工作。同时管理人针对债务人不同的债权类型，制定针对性的破产债权的审查原则，对申报的债权进行登记造册并及时进行审查。

截止到2017年9月16日，向管理人申报业主债权的申报人共计345份，共涉及住宅463套、网点17套附房164套（其中存在一房多卖的情形）。在上述已申报业主债权中，业主所申报房产备案在自己名下的有425套，该425套房产中，有82套另有他人申报了权利；在上述已申报业主债权中，所申报房产未进行预售备案的有18套，所申报的房产存在抵顶情况的有93套。因业主债权申报大多集中在申报截止期，管理人对于业主债权申报人的信息统计和审查认定工作仍在进行，且考虑到仍有部分业主未进行申报，所申报的数据与财务记录销售数据也存在较大的差异，经请示法院同意后，本次债权人会议管理人暂不公布业主债权表。

截止到2017年9月1日，管理人接收普通债权申报共

计 88 份，申报金额合计人民币 1,592,319,354.44 元。初步认定的债权人 12 份，初步认定债权金额合计 39,694,759.36 元，不予确认债权 6 份，管理人制作了《威海中天房地产有限公司债权表》，提交债权人会议核查。

根据《企业破产法》第 56 条规定，申报期限届满后，债权人仍有权向管理人进行补充申报，但需承担逾期申报审查费用，管理人于 2017 年 9 月 18 日依法向法院提交《关于收取逾期申报债权审查费用的申请》。

#### 六、调查职工债权

中天公司在法院受理破产重整前已实际停止经营超过一年，公司仅有个别留守人员保管公司重要材料。经管理人调查，2015 年中天公司财务账面记共有 15 名职工，欠付工资合计 387000.00 元，但因 2016 年后公司已实际停止经营，且账面预提工资并无相关负责人签字，该账面数额将根据实际审查情况进行调整。

在债权申报期间，共有 39 人向管理人主张中天公司欠其工资薪酬未结清，但因所主张欠薪人员中大量涉及文登龙都物业服务有限公司、华桂园房产策划（厦门）有限公司文登分公司两家关联公司，而该两家关联公司的独立财务账管理人目前尚未查询到，故对中天公司职工债权情况管理人暂未作确认。

#### 七、代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序

债务人存在大量诉讼、仲裁案件，类型包括民间借贷、债权转让、工程承包、房屋买卖等，标的额巨大。

对于上述债务人在破产受理前已经开始但尚未终结的案件以及破产受理后，不断出现的新的诉讼案件，管理人接管后代表债务人一一出庭应诉。在本次债权人会议前，管理人已代表债务人参与应诉案件 9 件，其中 5 件已审结。

管理人在调查中发现，部分有关债务人的已生效的民事判决书和仲裁裁决书，存在涉嫌虚假诉讼或损害其他债权人尤其是多数购房消费者的权益的情况，管理人已甄别情况分别采取了初步有效措施，对于有涉嫌虚假诉讼的民事判决，管理人正在积极搜集相关证据，待证据落实后视情况申请再审或向公安机关刑事报案。另，中天公司于 2014 年 9 月以土地和在建工程作为抵押在厦门银行漳州分行通过委托贷款的方式贷出 8005 万元，委托贷款人为张雨。针对该笔债权，厦门银行漳州分行已向管理人申报债权，管理人以涉嫌犯罪暂未予以确认。

#### 八、管理人费用情况说明

截止 2017 年 9 月 21 日管理人支出费用共计 22500.00 元，主要包括邮寄费、公告费、交通费、开锁费、办公费用等。

#### 九、管理人下阶段工作计划

下面，就管理人下一步的工作安排，向债权人会议报告如下：

（一）管理人将对销售及备案房产，视不同情况根据最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》及《关于人民法院办理执行异议案件若干问题的规定》第二十九条等法律法规依法审查确认。

下一步管理人将根据情况制定详细的业主债权审查规则。

## **（二）进一步查实房产销售情况**

管理人将结合业主债权申报情况、公司财务记录销售情况，房管局预售备案情况及实际住户摸排情况，逐户落实龙都丽景小区每户房产的真实销售情况，分楼分类制作统计表，并根据分类统计情况及时制作业主债权审查原则，及时向广大业主公布。对于无异议的购房业主，给予及时确认，对于非房屋买卖的预售备案，管理人将协商解除，协商不成，管理人将依法解除。

## **（三）进一步审查、复查、确认债权**

根据《企业破产法》第 57 条、第 58 条的规定，管理人将债权表，提交第一次债权人会议核查后，对于债务人、债权人对债权表记载的债权无异议的，由管理人提请法院裁定确认。债务人、债权人对债权表记载的债权有异议的，可以向管理人提出，管理人将对登记、计算、认定错误的债权进行调整、复核。若债务人、债权人对管理人的复核结果仍有异议的，可依法向法院提起诉讼。

管理人将依法受理并复查债权异议、公示职工债权等，对于债务人、债权人无异议的债权，提请法院裁定确认。同时继续审查尚未审查确认的债权及继续受理并审查债权补充申报，编制补充申报债权表。

## **（四）继续做好诉讼案件的应诉、起诉工作**

对于债务人尚未审结的案件及不断产生的新案件，管理人将与各法院、仲裁机构协调开庭时间，准备应诉，维护债

务人的利益。同时针对管理人需行使的撤销权、确认无效等破产衍生诉讼，做好计划，及时起诉。

### **（五）积极物色寻找重整方参与重整**

根据《企业破产法》第 79 条规定，债务人或者管理人应当自人民法院裁定债务人重整之日起六个月内，向人民法院和债权人会议提交重整计划草案。债务人或者管理人未按期提出重整计划草案的，人民法院应当裁定终止重整程序，并宣告债务人破产；第 80 条第 2 款规定，管理人负责管理财产和营业事务的，由管理人制作重整计划草案。

管理人将根据债权的审查工作情况及资产调查情况，积极寻找有重整能力的重整方。引进重整方后，协助重整方制定重整计划草案，并及时向法院和债权人会议提交重整计划草案，由债权人会议讨论表决。

### **（六）筹备第二次债权人会议**

根据《企业破产法》第 62 条、第 63 条的规定，第一次以后的债权人会议，在人民法院认为必要时，或者管理人、债权人委员会、占债权总额四分之一以上的债权人向债权人会议主席提议时召开。对于第二次债权人会议，管理人将根据重整的进程，适时提议召开，并于会议召开前十五日通知已知的债权人。公布重整计划草案，由债权人会议审查。

以上报告仅是管理人成立以来的阶段性工作报告，目前管理人正处于对债务人调查摸底、全面掌握情况阶段，报告所引用数据仅是初步数据。根据以后情况的变化，将随时进行修改、调整、补充。

管理人将在法院和债权人会议的监督下，恪尽职守，依法履行管理人法定职责，保障债务人重整工作的顺利进行。争取债务人、债权人、重整方与出资人等多方面合作，最大限度地保障债权人的合法权益，促使重整工作的成功。

特此报告。

威海中天房地产有限公司管理人

二〇一七年九月二十二日