**威海中天房地产有限公司重整案**

**管理人阶段性工作报告**

威海中天房地产有限公司债权人会议：

威海中天房地产有限公司（以下简称中天公司）破产重整一案，山东利得清算事务有限公司被指定为中天公司破产管理人（以下简称管理人）。管理人接受指定后，严格遵守法律法规相关规定，在文登区人民政府（以下简称文登政府）全面支持下，在文登区人民法院（以下简称文登法院）的指导下，排除困难，主动作为，协调各方，尽职尽责，勤勉忠实地履行了管理人的所有职责。现将2017年9月22日第一次债权人会议之后执行职务的相关情况及下一步的工作安排向债权人会议报告如下：

一、债权申报与审核情况

第一次债权人会议后，管理人对中天公司全部债权进行全面审查和复核工作。截止2018年4月1日，共有496位债权人向管理人申报了债权（包括403位业主债权和93份非业主债权）。虽然有部分房产无人向管理人进行申报，但为了切实维护全体购房业主的权益，管理人对中天公司龙都丽景小区全部688套住宅、67套商铺、384个附房和427个车位的销售情况和付款情况逐一进行了核查。为了查证所有非业主债权和所有房产销售的资金往来，管理人根据中天公司财务资料和债权人提供的资料，共审核了2500余条银行流水，以银行流水作为确认资金往来的基础。因中天公司二期项目工程均未进行结算，未确认相关工程债权的工程量，管理人委托工程造价审计机构对相关的工程债权的工程量进行了造价审计，并以造价审计结果为基础，对此类工程债权进行审核。为了落实有关债权的具体情况，管理人先后对15位债权人进行了20人次笔录调查，确保债权审核工作的细致、详实。

已申报93家非业主债权金额合计约15亿元，管理人经初步审查确认的债权人有46家，已确认的债权总额为2.44亿元。其中，建筑工程款优先权为1903.79万元；普通债权为2.25亿元（上述债权的金额及性质以经债权人会议核查且经法院裁定确认的结果为准）；另有17家债权人申报的共计4.73亿元债权，经管理人审查不予确认；1家债权人撤回申报。另有29家债权人申报的6.59亿元债权因涉及诉讼、收回房产及补充证据等原因，管理人暂无法予以审查确认，将根据后续诉讼的进展及证据提交情况进行审查。本次债权人会议管理人制作了《威海中天房地产有限公司重整案债权表》，提交本次债权人会议核查。

二、重整方确定情况

第一次债权人会议后，在初步掌握中天公司资产及债权的前提下，针对中天公司项目中还存在没有拆迁并交付的土地的实际困难，在文登政府的支持下，在文登法院的监督指导下，管理人制定了周密的招募重整投资人的工作计划，在全国范围内招募重整投资人。

2017年12月1日，管理人在全国企业破产重整案件信息网及管理人网站公布招募重整人公告。在招募公告期内，虽有投资人向管理人表达参与重整的意向，但考虑到中天公司未拆迁交付土地问题难以有效解决，报名期内无人报名。在此情况下，管理人主动出击，与国内多家大型投资公司、房地产公司接触，积极宣传中天公司项目。先后派员赴广东、福建等省市与相关意向投资公司积极接触、紧密沟通，并于2017年12月28日进行了二次公开招募。此次招募期内，管理人积极与意向重整投资人进行沟通，并陪同意向重整投资人与文登政府、文登法院及时汇报、多次协商，最终确定赣州市问鼎资产管理有限公司作为重整投资人。

因重整投资人最终确定重整意向较晚，为了能够顺利制定出重整计划草案，管理人与重整投资人紧密配合，经过半个月紧张地实地考察、会计核算、债权评估、风险评估等工作，制定出完整的重整计划草案。

三、《房产审核原则》制定与保护业主权益情况

截止2018年4月1日，共有403人向管理人申报了业主债权。为了充分保护真实购房业主的债权，管理人依据《企业破产法》及其他法律法规、司法解释等规定，参照江苏省高级人民法院《破产案件审理指南》，制定了《房产审核原则》，并在本次债权人会议上予以公布。管理人依据该《房产审核原则》，综合分析业主债权人申报材料、中天公司销控和财务资料、房管局备案信息等相关证据，对龙都丽景小区所有房产销售情况进行了审核。对于无人申报的房产，管理人也依据中天公司现有证据进行了审核，对于中天公司确已正常出售且购房消费者符合《房产审核原则》应当予以继续履行购房合同条件的，管理人也予以了审核确认。管理人会后将依据该房产审核原则对每套房产逐一进行审核。管理人在对中天公司房产进行了初步审核的基础上，为了防止属于中天公司资产的房产被恶意占用，管理人于2017年12月13日申请文登法院对于初审认定属于中天公司的房产加贴封条予以查封。

 四、资产管理与对外债权的清收情况

自管理人接受法院指定以来，作为中天公司主要股东和实际控制人的余印强、余至坚一直没有全力配合管理人的工作，导致了管理人无法顺利完成中天公司很多财产核查和债权审核方面的工作。一方面，管理人在调查中发现，余印强和余至坚曾通过其本人、关联个人或关联公司的账户将中天公司账上大量资金直接转出，管理人无法查证这些转出资金的性质、用途和最终去向。另一方面，在已向管理人申报的债权中，有大量大额的债权均是余印强为直接借款人而由中天公司提供担保，款项的借款还款也均没有走中天公司的账户，对于中天公司承担保证责任的这些债权的借款与还本付息情况管理人仅通过中天公司账户及财务资料无法核实。以上情况管理人在没有余印强、余至坚的配合并提供相关证据的情况下难以查明。作为公司最大股东、法定代表人的余印强一直未能露面配合管理人工作。鉴于此，经管理人多方沟通，在文登政府和文登法院的协调安排下，管理人于2017年11月下旬派工作人员到福建省泉州市向余印强和余至坚本人就相关问题进行询问调查。但就管理人所询问的重点问题，余印强、余至坚并未给出合理且准确的答复，也未就相关问题的解释提供出相应的证据加以佐证。2018年3月份，管理人再次在威海对余印强、余至坚二人进行询问调查，但二人对关键性问题仍未做准确答复和提供证据。

由于余印强、余至坚对管理人工作的极度消极配合，给管理人资产核查和债权审核工作造成了极大的阻碍。对于二人将中天公司大量资金转出的问题，管理人认为可能涉嫌刑事犯罪，已将上述相关犯罪线索提供给公安机关。管理人将继续跟进后续进展，如需要通过民事诉讼途径追回所转出的财产，因涉及巨额诉讼费用且难有可执行财产，管理人届时将请示管理人会议批准是否通过民事诉讼向余印强、余至坚及关联个人和公司追收财产。关于中天公司为余印强提供担保的巨额借款，管理人将继续搜集各方证据，谨慎审查并准确确认相关债权。

五、职工债权确定情况

因中天公司在法院受理破产申请前已停止经营多年，在破产前公司基本已无正常在岗职工。管理人经综合考虑并参照《山东省企业工资支付规定》的相关规定，确定对于公司停止正常经营之时仍正常在岗的职工在尚未与其他单位建立劳动关系期间按照最低工资标准的70%支付基本生活费，并确认各自相应的经济补偿金。管理人最终认定职工债权人14人，职工债权共计107.36万元。

在向管理人主张职工债权的人中，经管理人调查，有部分人员实际属于文登龙都物业服务有限公司和华桂园房产策划（厦门）有限公司文登分公司的职工，该两家公司与中天公司均为彼此独立的法人，且三家公司之间的均有彼此独立的财务账簿，对于该两家公司的职工所主张的中天公司的职工债权，管理人均不予认可。

六、公司涉诉案件情况

在第一次债权人会议后，管理人共指派5名律师参与了中天公司在山东省高级人民法院、威海市中级人民法院、文登区人民法院、广东省深圳市中级人民法院的21起与中天公司有关的案件的审理。另外分别与最高人民法院、福建省高级人民法院的法官就两起与中天公司有关的案件进行过多次沟通。管理人参与上述诉讼，有效地维护了中天公司及全体债权人的合法权益。

目前已经应诉案件21起，诉讼标的额4.84亿元，现已结案6起，涉及诉讼标的额800万元，诉讼中15起，涉及诉讼标的额4.83亿元。

 七、重整工作目前面临的困难

 **（一）项目中仍存在没有拆迁并交付的土地是重整工作顺利进行的巨大障碍**

 管理人在调查中发现，中天公司名下土地证所载中天公司共拥有土地面积72290.00平方米，但其中有部分土地与他人存在着权属纠纷。原山东文登加力农用车（集团）有限公司（以下简称加力公司）在文登区正棋路东、米山路北有一宗土地和厂房，其中32155.00平方米办理了土地证（土地证号：文市区国用（2002）字第200200027号），15241.00平方米未办理土地证，土地面积合计47396.00平方米。加力公司于2004年在文登法院进入破产清算程序，法院委托威海怡和拍卖有限公司对加力公司上述全部土地（按实测面积46291.00平方米）及地上建筑进行拍卖。2005年1月30日竞拍人刘军胜以780万元的价格拍得了加力公司的上述土地和地上建筑，刘军胜按约缴纳了780万元的拍卖款，法院将该拍卖款用于加力公司破产清算的债权清偿。威海怡和拍卖有限公司向刘军胜送达了拍卖成交确认书，但法院未向其送达裁定书，亦未向文登国土局送达协助执行通知书要求协助办理过户手续。

基于对文登城区整体规划的考虑，文登市人民政府于2006年9月11日下发了文政地发【2006】99号《关于依法收回天福路街道办事处文山社区居民委员会等十二宗国有土地使用权并进行拍卖出让的批复》，其中要求收回包括加力公司32155.00平方米的原国有出让土地在内的75414.00平方米的国有出让或划拨土地，另代征城市公共用地14058.00平方米，以用途商业、住宅进行出让。2007年6月5日，文登市国土资源局对上述土地进行挂牌出让，中天公司发起人施月仙、黄植文、林振标联合以9370.30万元的总价格竞得该土地，三人于同日与文登市国土资源局签订了国有土地使用权出让合同，合同约定出让土地总面积为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）。2007年11月2日，文登市国土资源局、施月仙三买受人及中天公司三方签订变更协议，约定将施月仙三人所购得的土地变更为中天公司名下。中天公司于2008年就上述全部土地办理了土地证，证号文国用（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、166号、167号、168号。

通过对比文登法院加力公司破产清算案卷宗中的评估报告所附的加力公司的宗地图及中天公司国有土地使用权出让合同所附宗地图可知，中天公司所购得的土地面积中全部包含了加力公司有证的32155.00平方米，以及无证土地中的一小部分（该部分实际面积无数据查询，只能实地测量）。其中，加力公司有证的32155.00平方米土地中面积为22129.00平方米的独立部分已于中天公司购得后由文登政府收回交付给中天公司，由中天公司正常开展楼盘建设。加力公司有证的剩余8921.00平方米部分及无证部分被加力公司竞拍人刘军胜实际占有使用。经调查，加力公司文市区国用（2002）字第200200027号土地证仍未被撤销，现仍处于抵押登记状态。

上述纠纷土地存在，导致重整工作迟迟无法展开。管理人及时将调查清楚的上述问题向文登政府、文登法院予以汇报。政府和法院高度重视问题土地的搬迁工作，派专人负责，积极跟目前仍然占有纠纷土地的使用人刘军胜协调沟通，目前此项工作仍然在进一步推进中。

2007年，中天公司以出让的形式自文登市国土资源局购得国有土地使用权全部手续合法，程序正当、证照齐全，拥有该土地的使用权。为了维护广大业主和债权人的利益，希望目前仍然占用该纠纷土地的天福汽修厂能够以大局为重，对政府的拆迁工作能够给予支持，缩短重整时间，使广大业主早日拿房、早日拿证，广大债权人使自己的债权早日得到清偿。

 **（二）政府批准变更现有规划设计是保障重整工作能够顺利进行的基础**

目前中天公司的设计规划已经不适应重整工作的需要。希望文登政府能给予破产企业最大的支持，以最短的时间变更土地规划，让中天公司重整工作能够进行下去，缩短广大债权人的清偿时间提高清偿率。

1、债务人三期商业地块【土地证：文国用（2012）000167）】原规划为公寓、商业用地。须由文登政府相关主管部门按债务人在不违反最初《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007储41号）约定的土地用途的前提下重新提交规划、设计申报资料批准调整规划容积率。各政府主管部门应协助债务人快速办理各项报建手续，使债务人恢复动工。

2、债务人涉及征迁纠纷的地块【土地证：文国用（2012）000165】应在破产重整草案经法院批准通过后及时完成征迁并向债务人交地，允许债务人在不违反最初《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007储41号）约定及文登政府强行性规范的前提下重新规划、设计、建设。

八、下步工作重点

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，保障债务人破产重整工作的顺利进行。争取债务人、债权人、重整人等多方面的合作，最大限度地保障债权人及相关各方的合法权益。

**（一）配合并监督重整计划草案的执行**

若重整计划草案经债权人会议表决通过或经文登法院依法裁定通过，管理人将依法配合重整人的各项工作并监督重整计划草案的执行，确保债权人的债权能够按照重整计划草案所规定的清偿方案予以清偿。

**(二)加大力度做好收回债权、账款的工作**

在重整方进驻中天公司、并全面接管中天公司营业事务后，管理人将加速推进各类可回收资产、衍生诉讼工作，加快相关债权、应收账款的催收进程。

**（三）继续审查、确认债权**

对于尚未确认的债权，管理人于本次会议结束后会继续开展审查与确认工作，待全部债权审核确认完毕后管理人再将完整的债权表提交债权人会议表决。

 九、特别说明

**(一)本报告中的各项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。因大量基础资料财务部门没有存档，大量的现金收付没有经过中天公司的账户而是使用了自然人的银行卡或关联单位的账户收付，致部分债权的性质、本息金额等可能界定不准。随着审计工作的进一步深入、重整工作的继续进行，相关情况会发生变化，因此本报告中的各项数据可能会有修改调整。**

 **(二)各类房产抵账的情况比较复杂，对法律的理解及收回房产的法律标准各方都有争议，最终可收回房产的具体情况可能会发生变化。此外，其中部分房产已经办理预售合同网签或备案，需要通过诉讼程序解除预售合同备案，诉讼结果也存在一定的不确定性。**

 **（三）管理人接手威海中天房地产有限公司破产重整案之前，公司公章即下落不明。经过管理人多方调查，至今仍未能查出公章下落。在重整工作中，为了维护广大债权人的利益，如果管理人发现有不法分子利用中天公司公章或利用伪造的中天公司公章从事违法犯罪活动等情形，将会立即向公安机关报案，将不法分子绳之以法。**

 经过相关各方同心协力，破产重组工作取得一定成果。但我们还面临着各种困难和考验，还会有一些难以预测和随时生变的因素的侵袭和干扰。我们相信有文登政府和文登法院的鼎力支持和有力指导，有破产管理人的精心组织和团结协作，有破产重组相关各方的通力配合，有广大业主、债权人无私的奉献精神，我们有信心有能力圆满完成法律赋予的管理人的职责，向广大债权人、文登政府和文登法院交出一份满意的答卷。

 特此报告

 　　　 威海中天房地产有限公司管理人

　　　　　　　　　 二○一八年四月四日