

管理人执行职务的工作报告

(2018) 正土破管字第 号

威海正土房地产开发有限公司债权人会议：

威海经济技术开发区人民法院（以下简称“经区法院”）于 2018 年 7 月 24 日作出（2018）鲁 1092 破申 2 号民事裁定书，裁定受理申请人孙英春申请的债务人威海正土房地产开发有限公司（以下简称正土公司）破产重整一案，并于同日作出（2018）鲁 1092 破 4 号《决定书》，指定山东利得清算事务有限公司担任威海正土房地产开发有限公司管理人（以下简称管理人）

本管理人接受指定后，依据《中华人民共和国企业破产法》之规定，勤勉忠实地履行了管理人职责，现将有关执行职务的情况报告如下：

一、正土公司的基本情况

1. 正土公司设立于 2004 年 5 月 14 日，为外资企业，住所地威海经济技术开发区大庆路 108-1 号，法定代表人朴盛显。

2. 企业注册资本 200 万美元，韩国朴盛显出资 144 万美元，占注册资本的 72%；韩国（株）海林出资 56 万美元，占注册资本的 28%。

3. 企业生产经营范围：凭资质从事房地产的开发（国家

限制项目除外）、销售和租赁本公司产品（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）。

4. 企业员工状况：企业现只有 1 名留守职工刘汉玉。

5. 企业资产财务状况：详见财产状况报告；

6. 企业目前处于停业状态。

二、执行职务的具体情况

（一）执行职务的准备工作

1. 管理人团队的组成情况

根据正土公司的实际情况，管理人组建了由 10 名破产业务经验丰富的律师组成的工作团队。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、清产核资组等分工，同时聘请了审计、评估专业机构对正土公司的资产进行审计和评估，同步开展破产重整的多项工作。

2. 管理人内部规章制度的建立情况

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，保证破产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，提出意见并部署下一步工作，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。

3. 聘请工作人员情况

管理人现聘请了正土公司原工程部经理刘汉玉承担工程管理及保卫工作。

(二) 接管债务人财产的基本情况

自正土公司徐东玲处接收到公司公章、法人章及财务专用章及部分财务账簿。经审计机构核查，财务账簿不全。

3. 均未履行完毕的合同履行或者解除情况

因正土公司韩国城项目烂尾，所有商品房买卖合同均未交付，有部分商品房预售给购房者未缴清全部购房款，尚有部分未履行完毕的工程施工合同。

4. 需保留劳动关系的职工情况

因正土公司已经停业多年，无需要保留劳动关系的职工。留守职工刘汉玉已经达到退休年龄，现为劳务关系。

5. 需解除劳动合同的人员状况及安置方案、工资和补偿金数额

因正土公司已经停业多年，职工均已离职解除了劳动合同，无需安置。将按照规定确认职工债权及经济补偿金。

(三) 债权申报登记工作情况

1. 债权申报的期间

自公告之日起至2018年9月17日。

2. 登记的各类债权人数和总额

截止申报期，共计向管理人申报的非业主债权人78家，申报债权总额为544 060 957.19元，其中担保优先债

权 1 家，建设工程价款优先债权 1 家，税款债权 1 家，普通债权 77 家。

3. 认为成立的各类债权人人数和总额

管理人经初步审查，认定税款优先债权 1 家，税款优先债权数额为 5 009 658.21 元，认定工程价款优先债权 1 家，工程价款优先债权数额为 39 359 498.39 元，认定退还房款本金债权 34 家，退还房款本金债权总额为 16 232 513.00 元，认定普通债权 68 家（包含前述各类优先债权中同时享有普通债权的债权人），普通债权总额为 315 363 734.13 元。认为成立的债权总额为 402 674 161.81 元，不予确认债权 1 家，申报债权数额为 2 712 342.00 元。

4. 暂缓认定的各类债权人人数和总额

因部分债权人需要补充证据，或管理人需要先行对其所申报的业主债权进行审核，尚有 10 家债权人的债权，管理人暂缓认定，暂缓认定的债权申报总额为 90 036 203.86 元，其中担保债权人 1 家，申报债权数额为 37674225.73 元。

因在正土公司重整程序中的房产审核标准尚未确定，因此，本次所有申报业主债权的债权人均暂缓认定，本次债权人会议也未予公布。待房产审核标准确定后，管理人再行对业主债权进行审核。

5. 职工债权人人数和总额

因正土公司已停业多年，在管理人接管正土公司时，除留守人员刘汉玉外，并无在职职工。管理人根据正土公司财务账目记载及对正土公司部分原职工的调查，已对正土公司的职工债权进行了初步审核，但因时间较短，职工债权并未完全确认。本次债权人会议不予公布职工债权，管理人将在对职工债权审查确认完毕后进行公示。

6. 异议债权的基本情况

管理人对债权初步审查后，在本次会议中首次向各债权人公布，现尚未收到债权人及债务人提出异议。

（四）债务人对外债权、投资的清收情况

经调查未发现正土公司有对外投资。根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）威海分所出具的审计报告，正土公司对外应收债权 10441050.97 元，其中绝大部分为法定代表人朴盛显、董事黄宝玉、监事朴竣所占用。剩余部分只有债权人的名字，但无其他相关身份信息，且已过诉讼时效多年，能够清收的可能性很小。

（五）有关债务人的民事诉讼和仲裁情况

1. 民事诉讼与仲裁的案件数量、争议标的的金额、程序进展等

经调查，正土公司无未决诉讼和仲裁。

2. 有关债务人财产的保全措施解除情况

正土公司的房产土地在破产受理前已被法院查封，已经通知法院解除查封。

3. 有关债务人财产的执行程序中止情况

针对正土公司的执行程序，在破产受理前均因财产无法变现而中止。

(六) 有关债务人财产的追收情况

1. 依据《企业破产法》第三十一条追回财产的情况；

无

2. 请求出资人补缴出资款的情况

无。

3. 追回高管非正常收入和侵占财产的情况

正土公司的法定代表人朴盛显、董事黄宝玉、监事朴竣均占用公司大量财产，但因其为韩国人，不在中国境内，进行追收的难度和成本较大，暂无法追收。

4. 取回担保物的情况

无。

5. 取回在途买卖标的物的情况

无。

6. 权利人行使取回权、抵销权的情况。

无。

(七) 管理人处分债务人财产的基本情况

1. 债务人财产评估情况；

经山东大地房地产土地估价有限公司于 2018 年 9 月 17 日作出的山东大地房估字[2018]第 3010 号评估报告，正土公司的全部资产的评估价值为 36 090.67 万元。

2. 债务人财产的处置（包括拍卖、变卖情况）。

暂未进行处置。

（八）资产审计、评估工作情况

为了更好地保护债权人的利益，管理人聘请了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）威海分所对正土公司的财务进行审计；聘请了山东大地房地产土地估价有限公司对正土公司的资产进行了评估，以利于下一步重整工作的顺利进行。

三、下一阶段的工作安排

（一）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，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。

对于职工债权，管理人将职工债权表向职工依法公示后，职工对债权表记载有异议的，可以要求管理人更正；管理人将对登记、计算、认定错误的职工债权进行调整、复核。

管理人经审查认为不应予以更正的，职工可依法申请劳动仲裁及向法院提起诉讼。

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

（二）进一步调查、追回债务人财产

随着破产程序的展开，管理人结合审计情况，继续调查债务人的财产，其中包括依法对债务人对外债权进行清收、通过管理人行使撤销权等措施实现债务人财产的追回。如根据《企业破产法》第 31 条、32 条规定，对法院受理破产申请前一年内低价转让财产的行为、对法院受理破产申请前六个月内债务人的个别清偿的行为，依法行使撤销权；同时根据《企业破产法》第 33 条规定，对涉及债务人为逃避债务而隐匿、转移财产，虚构债务或者承认不真实的债务的行为，依法请求法院确认无效；根据《企业破产法》第 36 条规定，对债务人的股东、董事、监事和高级管理人员等利用职权从企业获取的非正常收入和侵占的企业财产，依法予以追讨。

（三）继续做好诉讼案件的应诉、起诉工作

对于债务人需要审理的案件，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，排期起诉。

（四）公开招募重整投资人

管理人已于 2018 年 9 月 20 日在全国企业破产重整信息网及管理人网站上公开招募重整投资人，报名截止时间为 2018 年 10 月 19 日。如届时有多名投资人向管理人报名，管理人将各投资人所制作的《重整投资方案》转交各债权人进行评选，由各债权人将管理人邮寄的评选票邮寄给管理人，累计得到无担保债权额最高支持的《重整投资方案》将确定为最优方案，将提交债权人大会进行表决。

（五）积极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，管理人将根据相关工作的进程，适时提议召开，并于会议召开前十五日通知已知的债权人，公布相关议案，由债权人会议审查。

以上报告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。根据以后变化的情况，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，保障债务人破产重整工作的顺利进

行，并争取债务人、债权人等多方面的合作，最大限度地保障债权人及相关各方的合法权益。

特此报告。

威海正土房地产开发有限公司管理人

二〇一八年九月二十六日