

威海荣昌房地产集团有限公司管理人 关于提请审议财产变价方案的报告

债权人会议：

威海荣昌房地产集团有限公司及 18 家关联公司（以下简称荣昌公司）合并重整案，管理人在法院的指导、监督下，依法对荣昌公司的财产进行续建、委托估价。

本次管理人组织召开债权人会议，讨论表决重整方为韩树波的重整计划草案。考虑到荣昌公司重整时间长，历经多个重整方重整未果，鉴于此前债权人提出自愿支持荣昌公司出资人管理团队并通过众筹资金方式联合对企业进行自救，不同意重整失败则由法院宣告荣昌公司破产，法院同意给予挽救荣昌公司的最后机会，故本次债权人会议最后一次表决重整计划草案。

若经本次债权人会议表决，重整计划草案未获得通过，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第 87 条第 1 款的规定，同未通过重整计划草案的表决组协商再次线下表决；若重整计划草案仍未获得通过，管理人将根据《企业破产法》第 88 条的规定，申请法院裁定终止重整程序、宣告荣昌公司破产。

考虑到荣昌公司有可能面临破产清算，同时无论重整计划草案是否能经债权人会议表决通过，在法院裁定批准重整计划草案或裁定宣告破产的过渡期内，管理人为了维持荣昌公司的经营费用也需要处置部分财产。为维持企业正常经营，节省司法资源、破产费用及债权人的时间成本，避免多次债权人会议的召开，管理人在本次债权人会议组织表决重整计划草案的同时，提请对债务人的可变现财产进行处置。为此管理人根据《企业破产法》第 111 条的规定，制作了附执行条件的《财产变价方案》。

若重整计划草案获得通过，管理人将根据《企业破产法》第 86

条第 2 款的规定，申请法院裁定批准重整计划。法院裁定批准后，管理人将根据《企业破产法》第 89 条、第 90 条的规定，向荣昌公司移交财产和营业事务，监督重整计划的执行，本次债权人会议表决通过或法院裁定的财产变价方案管理人无须执行；若重整计划草案最终未获得通过且法院裁定宣告荣昌公司破产，则管理人按照债权人会议通过的或者法院裁定的财产变价方案执行；同时在法院裁定批准重整计划草案或裁定宣告破产的过渡期内，管理人也可以按照债权人会议通过的或者法院裁定的财产变价方案执行，为维持企业正常经营，均不再另行召开债权人会议对《财产变价方案》进行表决。

特此报告。

威海荣昌房地产集团有限公司管理人

二〇二〇年六月三十日

附：《财产变价方案》

财产变价方案

一、债务人可变价财产基本情况

债务人主要财产包括无形资产（土地使用权、注册商标、办公财务软件等）、固定资产（房屋、办公物品、车辆等）、流动资产（货币资金、应收账款）等。其中可变价财产具体情况如下：

1、土地使用权

债务人拥有下列 7 宗土地使用权，均位于姜南庄村，土地使用权证号及面积分别为：

（1）威环国用（2011 出）第 090 号土地使用权证项下土地面积 39,413.00 平方米；

该土地使用权抵押权人为威海市环翠区宏源小额贷款有限公司（以下简称宏源小贷），用于担保债务人 1400 万元借款。宏源小贷向管理人申报债权并对该土地使用权主张抵押优先受偿权。管理人认定宏源小贷对债务人享有抵押优先债权 16,301,492.64 元（其中对该土地使用权享有 14,000,605.14 元的抵押优先债权）、普通债权 21,036,383.81 元。

（2）威环国用（2011 出）第 091 号土地使用权证项下土地面积 12,886.00 平方米；

该土地使用权抵押权人为威海市经区兴企小额贷款有限公司（以下简称兴企小贷），用于担保债务人 800 万元借款。兴企小贷向管理人申报债权并对该土地使用权主张抵押优先受偿权。管理人认定兴企小贷对债务人享有抵押优先债权 8,941,617.28 元。

（3）威环国用（2011 出）第 092 号土地使用权证项下土地面积 48,790.00 平方米；

（4）威环国用（2011 出）第 075 号土地使用权证项下土地面积 29,161.00 平方米；

(5) 威环国用(2011出)第076号土地使用权证项下土地面积23,083.00平方米;

(6) 威环国用(2011出)第077号土地使用权证项下土地面积58,530.80平方米;

(7) 威环国用(2011出)第078号土地使用权证项下土地面积21,773.00平方米。

上述7宗土地使用权均为嘉祥景苑住宅小区项目用地,面积共计233,636.80平方米,除威环国用(2011出)第091号土地使用权证项下土地面积12,886.00平方米外,其他6宗土地使用权已经建成建筑物,土地使用权价值均评估在建筑物价值中;威环国用(2011出)第091号土地原规划为四层停车楼供全部嘉祥景苑业主使用。荣昌公司裁定重整时未建设,该停车楼(建筑号G6)及2栋住宅楼(建筑号B23、B24,即福邸小区)座落于威环国用(2011出)第091号土地使用权证项下土地上,称为嘉祥景苑二期,2015年12月28日,债务人取得嘉祥景苑二期《建筑设计方案审批意见书》评估机构按土地使用权价值进行评估,评估价值为20,823,776.00元。

2、建筑物

债务人建筑物主要包括嘉祥景苑小区建筑物、白马义乌商贸城商铺、老项目存量房三部分:

(1) 嘉祥景苑住宅小区建筑物

债务人开发的嘉祥景苑住宅小区项目座落于威海市环翠区张村镇姜南庄村,分为南、北两区,称为嘉祥景苑一期:其中南区座落于威环国用(2011出)第077、078、092号3宗土地使用权证项下土地上,包括姜南庄村旧村改造回迁区的31栋楼、债务人合作开发的5栋楼和债务人自有的3栋楼,该区域共计39栋楼在债务人进入重整程序前就已建设完成并交付使用;北区座落于威环国用(2011出)第075、076、090、091号4宗土地使用权证项下土地上,目前已经

建成 30 栋楼，座落于威环国用（2011 出）第 075、076、090 号 3 宗土地使用权证项下土地上。其中 10 栋楼在债务人进入重整程序前就已建设完成并交付使用；另有 20 栋楼在债务人重整程序期间陆续完成建设并交付使用。续建的 20 栋楼包括债务人合作开发的 6 栋楼和债务人自有的 14 栋楼。续建的 20 栋楼共计住宅 1299 套，建筑面积共计 114,342.49 平方米；储藏室 575 个，建筑面积共计 9,370.20 平方米。

现纳入债务人偿债财产的建筑物评估范围是续建 20 栋楼中的建筑物，共计住宅 218 套（建筑面积 19,119.10 平方米）、储藏室 207 个（建筑面积共计 4,262.32 平方米），评估价值共计 144,308,122.00 元；未纳入债务人偿债财产的建筑物评估范围是续建 20 栋楼中的住宅 1081 套（建设面积 95,223.39 平方米）、储藏室 368 个（建筑面积 5,107.88 平方米），由于在债务人裁定重整前已经销售或抵顶。但由于在债务人裁定重整时处于在建状态，重整后通过管理人接管完成续建才使得房屋预售合同得以履行、并最终完成向业主交付房屋、转移所有权的财产，作为债务人向业主履行合同的责任财产。

（2）白马义乌商贸城商铺

债务人开发的白马义乌商贸城项目座落于威海市环翠省级旅游度假区张村镇度假区商业中心项目西南、火炬南路与运河街交会处，由沿街门市及商场式内铺（统称商铺）、酒店式公寓及地下一层停车位及地下二层人防设施组成。在房管局登记商铺 1547 个、酒店式公寓 307 套。现纳入债务人偿债财产评估范围的建筑物包括登记在债务人（含关联公司）、代持人、网签在民间借贷个人名下的商铺 1061 个（其中登记在荣昌公司名下 187 套、登记或网签备案在荣昌关联公司名下 670 套、备案在民间借贷个人名下 77 套、网签在代持人名下 127 套其中无代持协议的 5 套），评估价值共计 326,959,850.00 元，其中 563 个商铺已经分别抵押给了银行、小额贷款公司及个人，并办理了

抵押登记，该已抵押部分评估价值为 172,022,190.00 元。地下一层停车位 234 个，评估价值共计 18,252,000.00 元。

（3）老项目存量房

债务人以往开发的老项目尚未销售的建筑物，称为老项目存量房，主要为二层商铺及公寓。纳入债务人财产评估范围的老项目存量房包括登记在债务人名下、代持人名下房屋 145 套，评估价值共计 113,537,480.00 元，其中抵押部分的评估价值共计 88,347,850.00 元。

3、流动资产（对外债权）

根据审计报告截止到 2019 年 6 月 30 日，作为财产的对外债权分别在应收账款、其他应收款会计科目共计记载了 39 家债务人，债权金额合计 72,867,521.46 元；其中应收账款科目有 10 家债务人，金额合计 29,322,818.33 元；其他应收款科目有 29 家债务人，金额合计 43,544,703.13 元。

4、其他财产

（1）办公物品、车辆

债务人拥有办公物品一宗包括电器、桌椅等；另登记在债务人名下且尚在的车辆 1 辆，为大众牌汽车，车牌号为鲁 KAM817 号。截止到 2019 年 6 月 30 日审计价值共计 3,855.25 元（为未摊销完的残值）。

（2）注册商标、办公财务软件

债务人拥有的注册商标及办公财务软件，截止到 2019 年 6 月 30 日审计价值共计 26,634.41 元。

综上，荣昌公司财产总计 1,369,778,121.91 元，其中可用于清偿债务的财产 697,763,801.41 元，需向业主履行买卖合同交付并办理不动产证的财产 672,014,320.50 元。可用于清偿债务的财产 697,763,801.41 元中，其中可变现财产 691,659,099.12 元，具体构成如下：

- (1) 建筑物评估价值：597,937,312.00 元；
- (2) 土地使用权评估价值：20,823,776.00 元；
- (3) 办公物品、车辆价值：3,855.25 元；
- (4) 对外债权：72,867,521.46 元；
- (5) 注册商标、办公财务软件：26,634.41 元。

二、财产变价原则

1、财产价值最大化原则

债务人财产是全体债权人实现债权的基础，财产变价工作事关每个债权人的切身利益。财产的变价，以实现破产财产价值最大化为根本原则。

2、财产变价公开、公平、公正原则

管理人将遵循债权人的意志，以市场价值为依据，秉承依法、公开、公平、公正的原则进行债务人财产变价工作。

3、拍卖优先原则

《企业破产法》第 112 条第 1 款规定，变价出售破产财产应当通过拍卖进行。但是，债权人会议另有决议的除外。

4、整体和拆分结合的拍卖原则

债务人财产以整体拍卖（含变卖）为原则；管理人根据财产的种类、数量，若将财产拆分成较小单位（如单一房屋）拍卖（含变卖）有利于财产价值的增加，则管理人可以采取整体和拆分结合的拍卖原则。

三、财产变价程序

参照《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，拍卖方式为管理人以自己的名义依法通过网络拍卖平台（如淘宝网）进行拍卖。因为在互联网大众化的当下，网络司法拍卖具有

突破地域限制、方便快捷、信息传播快速的特点，为公众创造了良好的竞拍环境，扩大了竞拍参与机会，更好地发挥了竞争的作用。网络拍卖的成交率、溢价率都优于传统司法拍卖，可以降低流拍率，提高拍卖效率，降低拍卖成本，促成破产财产价格最大化。具体规则如下：

1、管理人在拍卖 30 日前在网络拍卖平台和全国企业破产重整案件信息网上发布拍卖公告。

2、第一次拍卖的保留价为评估价值的 70%；如网络拍卖公告期间无人报名并缴纳保证金参加竞价或竞价期间无人出价的，视为拍卖流拍。流拍后，管理人在 15 日内在同一网络拍卖平台和全国企业破产重整案件信息网上再次发布拍卖公告，第二次拍卖的保留价为第一次拍卖保留价的 80%。

3、两次拍卖流拍后，管理人在 15 日内在同一或其他网络拍卖平台和全国企业破产重整案件信息网上发布变卖公告，管理人也可委托相关机构或自行组织变卖。第一次变卖的保留价为第二次拍卖保留价的 90%；以后管理人发布变卖公告的时间、方式，变卖的保留价及降价幅度根据市场情况而定，但每次降价幅度不得超过前次变卖保留价的 10%。变卖次数不受限制，直至变现为止。

4、拍卖（含变卖）保证金数额由管理人在每次起拍价的 5%-20% 范围内确定。

5、前次拍卖（含变卖）流拍至下次拍卖（含变卖）期间，若有买受人同意以前次拍卖（含变卖）保留价购买破产财产的，管理人可径行变卖。

四、财产变价方案特别说明

1、债务人各类争议财产若能够收回，增加到债务人财产中，执行上述变价方案。

2、现列入债务人可变价财产范围的，不排除部分争议或瑕疵财

产最终无法收回的可能，相应减少债务人财产。

3、现未列入债务人可变价财产范围的，最终收回的，增加到债务人财产中，执行上述变价方案。

4、在法院裁定批准重整计划草案或裁定宣告破产的过渡期内，管理人为维持企业正常经营，可以在拍卖原则的同时，采取协议处置财产原则，即由荣昌公司自行销售房屋，售价不低于评估价。

5、对外债权的处置原则：对于收回可能性较大的对外债权，由管理人采取协商、寄发催收函、提起民事诉讼/仲裁等多种方式进行清收；对属于审计机构按照企业会计准则的规定调增但实际上并不存在应收事实的对外债权，无需清收；对于没有清收证据或清收证据不充分以及因债权形成时间较长、荣昌公司的债务人下落不明或已注销/吊销等原因导致难以清收或清收成本大于债权本身的或者已进入执行程序但因查找不到被执行人可执行财产、法院依法裁定终结本次执行程序的，管理人可以按照上述财产变价程序进行拍卖。

6、财产变价税费负担：财产变价过程中所涉及的一切税费，按山东省地方税务局、山东省高级人民法院文件鲁地税发（2017）42号《山东省地方税务局、山东省高级人民法院关于完善人民法院不动产强制执行与税务机关税费征缴协同联动机制的指导意见》执行。

对债务人的特定财产享有担保权的债权人，未放弃优先受偿权利的，分配前应先承担抵押物的变价费用（含债务人支付的评估费、承担的交易税费等）。