

济宁如意四季花城房地产有限公司管理人

济宁如意四季花城房地产有限公司 财产管理方案

(2020)如意四季花城破管字第10号

济宁如意四季花城房地产有限公司债权人会议：

济宁市任城区人民法院于2020年7月6日作出(2020)鲁0811破5号民事裁定书，裁定受理济宁如意四季花城房地产有限公司(以下简称债务人)破产重整一案，并于2020年7月31日指定山东德衡律师事务所担任管理人。

本管理人接受指定后，于2020年8月6日接管了债务人财产，现提交《济宁如意四季花城房地产有限公司财产管理方案》供债权人会议审议。

一、债务人财产的接管

(一) 接管的具体步骤

制定接管的时间、措施和接收方案；包括交付财产通知、接管通知、《接管清单》等在内的各类接管文件。

(二) 接管的债务人财产及资料汇总

1. 债务人印章，包括：如意四季花城公章、财务专用章、合同专用章、发票专用章、项目部章、法定代表人私章、预留银行的私人印鉴等；

2. 债务人证照，包括：营业执照、规划许可证和预售许可证等证件；

3. 债务人财务资料，包括：财务报表、凭证、银行账户资料及 UK、税盘和空白发票等财务资料；

4. 土地使用权证及房产证的接收；

5. 合同等资料，包括：图纸、规划图、购房合同及销控表相关工程合同资料；

6. 债务人的诉讼、仲裁案件的材料；

7. 银行存款，接管如意四季花城银行账户 13 个，涉及齐鲁银行、济宁银行、建设银行、兴业银行、中国银行、济宁儒商村镇银行等多个银行机构。经查询，济宁儒商村镇银行仙营支行账户余额 1185186.49 元；兴业银行济宁高新支行账户余额 1798756.21 元；齐鲁银行济南市中支行账户余额 28623.32 元；建行浙江杭州宝石支行营业部 1701.27 元；济宁银行洸河支行账户余额 188.69 元，其他大部分银行账户余额数额较小或为 0。

8. 存货情况，土地两宗和在建工程

其中，土地两宗：

(1) 位于太白楼东路以南、英华路以西、红樱路以北一宗土地，面积 75085 平方米，住宅用地（分摊）面积 57815 平方米，商服用地（分摊）面积 17270 平方米，土地证编号鲁（2017）济宁市不动产权证第 0003101 号；

(2)位于英华路以西,红樱路以南、水产路以北宗土地,面积 45201 平方米,土地证编号鲁(2017)济宁市不动产权证第 0003102 号。

在建工程:

A 地块北区住宅 1-14 号楼,其中 1 号楼 28 层,已建 11 层; 2 号楼 17+1 层,已建 18 层; 3 号楼 17+1 层,已建 18 层; 4 号楼 28 层,已建 10 层; 5 号楼 11 层,已建 11 层; 6 号楼 6 层,已建 6 层; 7 号楼 18 层,已建 2 层; 8 号楼 11 层,已建 11 层; 9 号楼 6 层,已建 6 层; 10 号楼 6 层,已建 6 层; 11 号楼 11 层,已建 11 层; 12 号楼 11 层,已建 11 层; 13 号楼 11 层,已建 11 层; 14 号楼 6 层,已建 5 层;

9. 其他接管的财产。

二、财产管理的基本原则

(一) 严格监管并尽力维持财产现状,确保财产价值不受非正常损害,避免财产流失;

(二) 全面防范发生隐匿、转移财产等违法行为,保障全体债权人权益不受损害;

三、财产管理方案

(一) 对接管文件整理分类保管

1. 对接收的财务凭证进行打包保管,对接收的债务人销售合同等进行整理分类保管。

2. 列明债务人财产、账簿、文书、资料的保管措施。

（二）确保债务人财产安全

1. 加强对债务人物资的管理。所有债务人公司物品，若无管理人审核同意，门卫一律不得放行。同时管理人建立每周工作例会制度，全面了解债务人的生产经营情况，及时解决出现的各种问题，安排相关工作。

2. 债务人的货币资金一律划入管理人账户，由管理人统一保管。破产费用和共益债务的日常开支由管理人负责人审批后支付，大额费用的开支由管理人向人民法院报告后支付。

3. 自债务人向管理人移交印章以来，管理人根据印章管理制度，安排专人妥善保管印章。债务人需要用印时，由用印人向管理人提出申请并说明理由和原因，管理人同意后由用印人按印章使用登记簿所列项目如实填写相关内容后再使用印章，同时管理人将盖章后的文书、资料、票据等扫描存档。

4、及时抽排在建工程内的积水。

（三）聘请评估机构对债务人财产进行评估

为了全面清理债务人资产，公平清偿债务，管理人经人民法院同意后通过比选聘请了专业评估机构对债务人的资产（土地使用权、在建工程等）进行评估，评估费用作为破产费用由债务人财产随时清偿。

（四）聘请审计机构对债务人进行审计

管理人在履职过程中发现，债务人使用法定代表人、公

司员工等私人账户进出账；由于经营管理混乱等原因导致财务资料不全，大量体外循环账目难以厘清。为维护全体债权人利益，查清债务人资金使用情况，管理人聘请审计机构进行审计，审计费用作为破产费用由债务人财产随时清偿。

（五）加强现场安全保护措施

1. 在债务人财产场所安装监控，时刻监控债务人财产的安全；

2. 定期巡视在建工程，加强现场安全措施的维护，消防、用水、用电的安全检查，杜绝安全隐患的发生；

4、其他保护财产的措施。

上述财产管理方案，提请债权人会议审议表决。

特此报告。

济宁如意四季花城房地产有限公司管理人

二〇二一年三月二十二日