

宁德东旭混凝土制品有限公司

重整可行性分析报告

一、企业基本情况

1. 工商登记及出资情况

宁德东旭混凝土制品有限公司（下称“东旭混凝土公司”）于 2013 年 01 月 15 日经福建省宁德市工商行政管理局登记成立，注册资本 3000 万元人民币，法定代表人王嘉宇，统一社会信用代码：91350921058423225G。企业地址位于霞浦县盐田畲族乡钓岐村 1 号，所属行业为水泥制品制造，管桩、商品混凝土、水泥管道、新型建材生产、销售。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。）营业期限 2013 年 01 月 15 日至 2033 年 01 月 14 日目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。企业股东合计三人，分别为王嘉宇、陈庆云、香港东旭投资有限公司，持股比例具体如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	王嘉宇	1200	1200	40%
2	陈庆云	900	900	30%
3	香港东旭投资有限公司	900	900	30%
合计		3000	3000	100%

2. 企业负债情况

根据东旭混凝土公司破产清算案中债权申报情况，截至目前，共确认债权 18 户，认定债权金额总计为人民币 159,709,430.89 元，其

中税款债权金额为 4,694,195.49 元，对债务人的特定财产享有担保权的债权 53,885,613.66 元，普通债权 96,554,552.31 元，劣后债权 4,575,069.43 元。

3. 企业资产状况

(1) 建筑物、构筑物及土地使用权

根据东旭混凝土公司破产清算案第三方评估机构福建国信资产评估土地房地产估价有限公司对东旭混凝土公司资产评估报告显示：建筑物 9 项，建筑面积 7557.65 平方米；构筑物 27 项；土地面积 48919.28 平方米。上述资产均未办理相关产权证。评估报告显示，宁德东旭混凝土制品有限公司于评估基准日 2023 年 6 月 6 日可处置资产清算价值合计为人民币（大写）玖佰壹拾万捌仟贰佰玖拾柒元整（¥9,108,297.00 元，不含增值税）。

建筑物详细情况：

序号	建筑物名称	房屋总层数	所在层数	结构	建筑面积	设计用途	备注
1	门卫室	1	2	钢混	53.95	门卫室	一层层高 2.69 米，二层层高 2.73 米，外墙面水泥漆，室内地面为水泥砂浆找平，墙面为水泥漆，天棚为水泥漆，有保温防水设施。
2	神庙	2	1	砖混	7.63	神庙	层高 2.26 米，外墙面水泥抹灰
3	生产性用房	3	1	钢混	124.47	生产性用房	层高 3.68 米，外墙水泥抹灰
4	办公楼	4	4	钢混	1471.36	办公楼	一层层高 4 米，二层层高 3.41 米，三层层高 3.37 米，四层层高 3.45 米，外墙面水泥漆，室内地面为水泥砂浆找平，墙面为水泥漆，天

							棚为水泥漆，有保温防水设施。
5	配电房	5	1	钢混	90.42	配电房	层高 3.65 米，外墙面水泥抹灰，
6	配电房	6	1	钢混	51.29	配电房	层高 3.86 米，外墙面水泥抹灰，
7	生产性用房	7	1	钢混	53.84	生产性用房	层高 2.03 米，外墙面水泥抹灰
8	办公楼	8	5	钢混	2968.14	办公楼	一层层高 3.60 米，二层层高 3.43 米，三层层高 3.05 米，四层层高 3.04 米，五层层高 2.90 米，外墙面水泥漆，室内地面为水泥砂浆找平，墙面为水泥漆，天棚为水泥漆，有保温防水设施，门窗已拆除。
9	办公楼	9	5	钢混	2736.55	办公楼	一层层高 3.12 米，二层层高 2.81 米，三层层高 2.82 米，四层层高 2.80 米，五层层高 2.91 米，外墙面水泥漆，室内地面为水泥砂浆找平，墙面为水泥漆，天棚为水泥漆，有保温防水设施，门窗已拆除。
合计					7557.65		

构筑物详细情况：

序号	名称	结构	规格	数量
1	门柱	钢混	长 2.01 米，宽 0.80 米，高 8.69 米	12.55
2	厂区围墙	砖混	宽 0.20 米，平均高度 2.1 米	6.49
3	厂区围墙	砖混	宽 0.20 米，平均高度 2.1 米	163.11
4	厂区围墙	砖混	宽 0.20 米，平均高度 2.15 米	303.41
5	厂区围墙	砖混	宽 0.20 米，平均高度 2.1 米	182.67
6	石方挡墙	钢混	长 19.84 米，宽 0.20 米，高 2.55 米	10.12
7	石方挡墙	钢混	长 2.56 米，宽 0.20 米，高 2.55 米	1.31
8	石方挡墙	钢混	长 14.16 米，宽 0.20 米，高 2.55 米	7.22

9	石方挡墙	钢混	长 30.26 米, 宽 0.30 米, 高 2.70 米	24.51
10	石方挡墙	钢混	长 30.29 米, 宽 0.30 米, 高 2.70 米	24.53
11	石方挡墙	钢混	长 30.43 米, 宽 0.30 米, 高 2.70 米	24.65
12	石方挡墙	钢混	长 30.42 米, 宽 0.30 米, 高 2.70 米	24.64
13	石方挡墙	钢混	长 30.30 米, 宽 0.30 米, 高 2.70 米	24.54
14	石方挡墙	钢混	长 129.45 米, 宽 0.30 米, 高 2.70 米	104.85
15	平台	钢混	长 18.22 米, 宽 16.45 米, 高 2.21 米	299.92
16	平台	钢混	长 17.39 米, 宽 17.01 米, 高 2.35 米	288.89
17	平台	钢混	长 30.40 米, 宽 16.64 米, 高 0.42 米	490.61
18	平台	钢混	长 8.09 米, 宽 5.96 米, 高 1.95 米	47.88
19	水池、碎石堆放池	钢混	深 0.98 米, 长 16.90 米, 宽 4.01 米, 壁厚 0.21 米	66.59
20	水池、碎石堆放池	钢混	深 2.86 米, 长 12.93 米, 宽 8.09 米, 壁厚 0.30 米	96.55
21	水池、碎石堆放池	钢混	深 1.05 米, 长 16.72 米, 宽 4.05 米, 壁厚 0.21 米	67.56
22	水池、碎石堆放池	钢混	深 3.57 米, 长 12.81 米, 宽 6.71 米, 壁厚 0.39 米	86.70
23	水池、碎石堆放池	钢混	深 1.61 米, 长 11.38 米, 宽 7.70 米, 壁厚 0.20 米	83.68
24	水池、碎石堆放池	钢混	深 2.32 米, 长 6.29 米, 宽 5.05 米, 壁厚 0.21 米	32.15
25	水池、碎石堆放池	钢混	深 1.38 米, 长 9.07 米, 宽 7.94 米, 壁厚 0.21 米	73.21
26	水池、碎石堆放池	钢混	深 0.79 米, 长 14.81 米, 宽 11.00 米, 壁厚 0.36 米	157.68
27	水池、碎石堆放池	钢混	深 1.58 米, 长 8.88 米, 宽 5.40 米, 壁厚 0.25 米	50.47

土地使用权详细情况:

序号	地块名称	土地权证情况	位置	证载土地使用权人	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止日期	面积 (m ²)
----	------	--------	----	----------	---------	------	------	--------	----------------------

1	宁德东旭混凝土制品有限公司二期地块	未办证	福建省霞浦县盐田乡钓岐村	宁德东旭混凝土制品有限公司	出让	工业	/	/	48919.28
---	-------------------	-----	--------------	---------------	----	----	---	---	----------

（2）对外股权投资

东旭混凝土公司对外投资企业为霞浦鼎恒贸易有限公司,于2016年03月01日在霞浦县市场监督管理局登记设立,注册资本15000万元人民币,法定代表人谢长水,统一社会信用代码:

91350921MA34670Y6T,企业地址位于霞浦县松港街道福宁大道北侧九大馆科技和规划馆一层。经营范围为建筑材料销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动),企业股东为9人,其中,东旭混凝土公司持股比例为29%。

4. 经营情况

东旭混凝土公司2013年成立以后主要进行水泥制品制造、混凝土产品生产和销售。但因被申请人的大股东、实际控制人王嘉宇经营不善,加之市场等诸多因素,导致被申请人资不抵债。2023年6月6日,福建省宁德市中级人民法院根据季冰的申请,裁定受理宁德东旭混凝土制品有限公司破产清算一案。

二、重整的必要性和可行性

（一）重整的必要性

东旭混凝土公司目前已严重资不抵债,如不采取重整方式,则只能进行破产清算。如进行破产清算,将面临以下问题:

(1) 东旭混凝土公司现有主要资产为名下建筑物、构筑物及土地使用权,其中最具市场价值、最吸引重整投资人的是土地使用权等

不动产资产。但是土地使用权未办理相关权属证书，相关权属凭证为《建设用地规划许可证》、《建设用地规划许可证申请审批表》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《工业用地挂牌出让预约协议书》。若进行破产清算，东旭混凝土公司被注销，则无法再以东旭混凝土公司名义继续办理土地使用权权属证书。

（2）东旭混凝土公司位于霞浦县盐田畲族乡钓岐村，位置偏僻，若通过清算拍卖的方式处置，可能经历多轮拍卖，成交价格很低，变现价值较低，不利于债权清偿。

（二）重整的可行性

1. 债务人重整符合法律规定

根据福建省宁德市中级人民法院（2023）闽09破申89号《民事裁定书》宁德东旭混凝土制品有限公司不能清偿到期债务，且经人民法院强制执行，无法清偿债务，存在明显缺乏清偿能力的情形，可以认定具备破产原因，应予受理破产申请。因此，福建省宁德市中级人民法院于2023年6月6日裁定受理季冰对宁德东旭混凝土制品有限公司的破产清算申请。

根据《中华人民共和国企业破产法》第七十条第二款，债权人申请对债务人进行破产清算的，在人民法院受理破产申请后、宣告债务人破产前，债务人或者出资额占债务人注册资本十分之一以上的出资人，可以向人民法院申请重整。

出资人及股东陈庆云持有东旭混凝土公司30%股权，已向霞浦县人民法院申请重整。

2. 债务人具有重整价值

2013 年，东旭混凝土公司设立后，作为霞浦当地仅有的几家具有混凝土生产经营资质的企业，公司积极向政府申请用地、建设并获得审批。公司经营初期，配合关联的房地产企业，有稳定的业务来源。混凝土与水泥制品是最大宗、最主要的建筑工程材料之一，服务于建筑、水利、公路、铁路、桥梁、海工、矿业等所有行业的工程建设。东旭混凝土公司的产品行销霞浦及宁德地区，占据一定的市场份额，其供应链具有显著的市场价值。

3. 债务人重整符合政策要求及市场发展趋势

近年来，为促进预拌混凝土行业的规范化、市场化发展，国家有关部门陆续出台了一系列政策及法规，为行业的发展提供了良好的政策环境。近期各地相关政策，降低首付比例，取消限购、限售等，未来预计将有更多城市跟进优化房地产政策，各地“保交楼”相关举措亦有望加速落地。2022 年我国新增城镇人口数量巨大，这也成为房地产行业未来的发展潜力，建设规模持续扩大。随着中国经济的持续增长和城市化进程的加速，混凝土仍然是一种不可或缺的建设材料。意味着市场将对混凝土仍有较大的需求量。

4. 债务人重整能够实现债务人财产价值最大化及债权人利益最大化

若东旭混凝土公司能够实施重整，引入重整投资人，抓住市场机会，重新组建生产经营团队，提高生产管理水平，整合各方资源，就

能够有效盘活东旭混凝土公司资产，财产价值能够得到最大化体现，债权清偿率得到显著提高，债权人利益得到最大化维护。

首先，通过重整投资人的引入，债权能够得到最大程度清偿，减少社会矛盾，保障债权人的合法权益。

其次，通过重整，能够实现东旭混凝土公司的涅槃重生，重新启动生产经营，促进盐田畲族乡经济和产业发展，提升当地居民就业和收入，增加税收，促进社会和谐稳定。

三、重整框架方案

（一）重整思路

重整方案以债权人会议通过并获得霞浦县人民法院裁定批准的重整计划草案为准。东旭混凝土公司将在霞浦县人民法院的指导下，配合管理人，在重整计划草案获得霞浦县人民法院裁定批准后，以公开竞价形式招募重整方，竞价标的为东旭混凝土公司建筑物、构筑物及土地使用权、对外股权投资（但不包括现金），报价最高者成为东旭混凝土公司的重整方，与管理人签订《重整投资协议书》。

（二）债权清偿方案

根据《企业破产法》第一百一十三条之规定，破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：

（一）破产费用和共益债务

1、破产费用：

(1) 破产案件受理费；

(2) 执行职务的费用，以实际发生为准（凭发票结算）。

(3) 管理人报酬费。

2、共益债务：包括后续追收债权过程中缴纳的案件受理费、执行费、保全费、鉴定费、公告费等实现债权的费用。具体金额以实际发生的案件诉讼费用金额为准。

财产分配时依法优先清偿。

(二) 优先债权

(三) 职工债权

(四) 税款债权

(五) 普通债权

扣除上述优先清偿费用后，按照各债权人债权比例受偿。

(三) 出资人权益调整方案

由于东旭混凝土公司已经资不抵债，所有者权益为负数，故出资人权益调整为零，在确定重整方后将其股权转让给重整方或其指定主体。

四、后续经营方案

在确定重整方并获得重整对价后，东旭混凝土公司将严格执行重整计划方案，依据重整方投资规划和经营方案，重新组建生产经营团队，充分利用重整方的资金与资源，提升内部管理，开拓混凝土市场，尽快扭亏为盈。

1. 健全管理监督机制、加强内部控制。建立和完善包括生产管理、安全管理、销售管理、财务管理、人员管理、原料管理、仓库管理等在内的各项内部管理制度，加强内部控制，逐步实现管理的规范化，

以管理促生产，以管理促效益，全面激活企业动力，提升劳动生产率，增强企业活力及竞争力。

2. 大力开拓市场，提高市场占有率。在生产稳定回升的基础上，着力开拓市场，建立良好口碑，不断提升在霞浦当地混凝土行业的市场份额。布局市外市场，推进市外市场开拓。紧跟国家住宅产业化，及时调整市场经营思路，做好工程承揽。确保各项生产经营工作稳步推进，推动企业经营再上新的台阶。

3. 提高生产效率，降本增效。使用节能设备和技术，减少能源消耗和成本。加强员工培训，提高生产操作技能和质量意识，减少人为错误和废品产生。关注环保和可持续发展，采用环保设备和工艺，降低环境污染治理成本。保证原材料采购的合理性和及时性。并严格控制物料的出入库、消耗和费用等情况，实时进行材料统计和分析，发现问题，避免不必要的浪费。

日期：2023 年 11 月 22 日