

阶段性工作报告

(2024)润鑫破管字 09 号

尊敬的审判长、审判员、各位债权申报人：

岳阳市润鑫置业有限公司（以下简称“债务人”）因经营不善，资产严重不足以清偿全部债务，经岳阳市中级人民法院于 2023 年 11 月 29 日作出（2023）湘 06 破申 17 号民事裁定书，裁定受理范金桂申请债务人破产清算，并于 2023 年 12 月 29 日作出（2023）湘 06 破 9 号决定书。指定湖南云盟律师事务所担任管理人（以下简称“管理人”）。

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，勤勉忠实地履行了职责，现将有关执行职务的情况报告如下：

一、债务人的基本情况

岳阳市润鑫置业有限公司成立于 2014 年 3 月 11 日，法定代表人邹庆，统一社会信用代码为 914306000932779808，企业地址位于湖南省岳阳市君山区亚华大市场 E11 栋 22-23 号门面，所属行业为房地产业，经营范围为凭资质证书从事房地产开发经营。（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）。公司注册资本 1000 万元人民币，企业类型为有限责任公司（自然人独资），股东杨双明占有公司 100% 股份。公司成立后在岳阳市君山区开发良心堡团结村 B 区 A 地块润鑫时代广场项目。杨双明于 2016 年 5 月 27 日因涉嫌合同诈骗罪被判处有期徒刑 11 年。公司 2016 年 5 月 7 日聘请刘杰担任公司经理，任期三年。由于公司项目停工带来的利益相关人上访等社会不稳定问题，润鑫时代广场项目在良心堡镇人民政府、君山区公安局、人民法院等部门的认可和支持下，由刘杰、王平华、柳爱其、李其初、谭永红、王首威等人 2016 年 8 月 28 日签订合作协议共同筹资继续建设。并做通杨双明的工作于 2016 年 11 月 15 日将公司法人代表变更为邹庆。公司于 2016 年 5 月 12 日取得房地产开发企业暂定资质证书，证书编号湘建房（岳）字第 0350485 号。由于项目遗留问题过多无法妥善解决，公司于 2018 年 5 月 29 日被吊销营业执照，公司所有工作人员已全部遣散。公司 2014 年进行税务登记后一直没有报税记录。

二、执行职务的具体情况

1、组建管理人工作团队、制订管理人团队工作制度

管理人 2023 年 12 月 29 接到岳阳市中级人民法院指定管理人的《民事决定书》后，立即组建了管理人团队。并依法刻制管理人公章、财务章、开设管理人专用账户。

为规范管理行为，有序开展各项工作，根据债务人公司的实际情况，管理人团队拟订了工作计划，分别设置了综合管理部、资产管理部、债权审查部。有针对性地制订了各项规章制度并向法院报备，为全面接管债务人公司做好准备。

2、破产财产接受、调查、管理工作

2.1 对债务人证件、印章、资料的清理和接管

由于公司没有固定的生产办公场所，法定代表人一直联系不到，项目后续负责人刘杰居住外地也沟通不畅，债务人经营管理处于失控状态达 8 年之久，带来债务人的资料与资产无法全面交接，也使管理人对债务人资产的调查鉴别工作进行得异常艰辛困难。

目前通过多次与项目后续负责人刘杰沟通，已交接的资料包括债务人的营业执照正副本、债务人行政公章、财务专用章、银行开户许可证，房地产开发企业暂定资质证书、土地及房屋建设部分资料、合同资料等文件资料。上述文件资料已由专人统一管理。公司 2016 年以前的财务资料因无人保管而无法接收，2016 年变更法定代表人以后公司没有会计做账，公司收支情况及财务情况缺失。

2.2 调查债务人的财产情况

为理顺债务人的财产及经营情况，管理人在接管后从以下几个方面进行了核查：

(1) 调取债务人公司自 2014 年 3 月 11 日设立之日起至今的全套工商登记档案。经核查，债务人注册资本 1000 万元，股东为杨双明，占公司 100% 股份，工商登记资料未见验资报告。公司章程显示，注册资本 2028 年 3 月 10 日前缴清，因未见公司财务资料，目前证据显示公司的注册资本没有实缴到位。

(2) 与君山区税务局联系，请求税务部门对债务人应缴纳税费进行

稽查核算。经查，在“五证合一”改革前，债务人于2014年3月26日办理了地税登记证，没有办理国税登记证。税务局没有查到债务人报税交税的任何资料，将对债务人的应纳税全面查证后再申报债权。

(3) 清查债务人主要账户情况。经核实债务人对公账户2个，一个是农业银行岳阳君山钱粮湖支行，账户状态是撤销，余额为零；另一个账户是中国农业银行岳阳君山支行，该账户是商品房预售款监管账号，未启用，余额为零。

(4) 从君山区不动产中心调取债务人土地房产内档资料，债务人于2015年3月26日取得位于君山区良心堡镇团结村的国有出让土地一宗，土地用途为商业住宅用地，使用权面积10673平方米，土地权证号为湘岳君土国用(2015)第000261号。

(5) 从债务人处了解并清查债务人签订合同情况、诉讼情况，对外债权或投资情况，债务人名下没有车辆、证券、股权投资等资产。

2.3 调查债务人开发的润鑫时代广场项目情况。

润鑫时代广场在筹建时法人代表就涉嫌合同诈骗罪被判处刑罚。受害人达37人之多，在当地政府协调下由实际施工人垫资完成了项目扫尾工程。在工程未竣工验收之时就有几十户住户入住，使得实际施工人的工程款没有得到保障。房屋销售过程中存在大量以工抵房情况，也有一房多卖现象，还存在入住房屋质量是否合格是否安全、房屋能否办证等各类问题。再加上债务人无办公场地，无留守人员，无财务资料，管理人的调查难度非常大。

管理人接管公司时正临近春节，紧抓春节人员返乡契机，制作并张贴公告50多份，要求房屋占用人提交占有房屋相关资料，提请债权人及时申报债权。同时，与当地政府和公安部门沟通，并在当地政府部门及公安机关的支持下多次逐户上门登记，实地核实资产情况。三个多月来，管理人审查、核实债务人及房屋占用人、项目施工人提供的合同及相关证据材料近1000份。为查明事实真相，管理人频繁与房屋占用人、债权人、项目施工人及公司前负责人沟通，获取了大量证据材料。询问相关人员，制作调查笔录近50人次。通过管理人细致的前期工作，配合当地政府处理群众信访问题，稳定了利益相关人情绪，化解了部分矛盾，为下步破产清

算工作奠定了基础。

根据管理人初步调查的情况，为尽可能地避免错误，管理人向相关人员发出了大量的前置性法律文书。包括：对缺乏证据材料的房屋占用人要求提供补充证据材料，发出《告知书》；对无充足证据的房屋占用人发出《不予认可权属通知书》；对经核实依法列入破产财产的房屋占用人发出《列入破产财产通知书》等。

根据管理人调查，润鑫时代广场项目用地规模 10673 平方米，建设 5 栋六层的商住楼，建设设计单位为深圳市鹏之艺建筑设计有限公司，施工单位为湖南新都建筑工程有限公司、监理单位为湖南华顺建设工程项目管理有限公司。建筑总面积经测算为 15838.47 平方米，其中住宅 139 套，面积 12659.31 平方米；商铺 61 个，面积 1890.88 平方米；停车库 50 个，面积 1186.49 平方米；杂物间 3 间，面积 33.98 平方米；物业管理用房 3 间，面积 62.89 平方米。

经管理人初步调查，润鑫公司已对外销售住宅 80 套，商铺 21 个，车库 31 个，物业用房 1 间，杂物间 2 间，润鑫公司销售情况还在进一步调查核实。

除上述资产外，剩余未销售房屋暂时全部纳入债务人的财产。包括住宅 59 套 3515.6 平方米，其中 23 套房 1987 平方米已以物抵债偿付工程款；商铺 40 个 1232.41 平方米，其中 23 个商铺 794.99 平方米已以物抵债偿付工程款；车库 19 个 407.69 平方米；物业用房 2 间 41.93 平方米，杂物间 1 个 12.97 平方米。

在上述工作开展之后，管理人针对公司现状，以维护债权人的利益为出发点，研究了债务人的营业状态、项目未完事务，并制订了财产管理及变价方案，提交本次债权人会议讨论。

3、关于办证。

房屋建设资料严重缺失，目前无法办理不动产权证。管理人通过调查了解债务人的财产及经营情况后，认为债务人公司作为房地产开发企业，润鑫时代广场房屋及门面验收办证事宜应继续进行，否则会影响破产财产的价值，债权人的债权实现。对已入住业主来说，房屋办理不动产权证是债务人的义务和责任。因房屋没有验收鉴定，是否有建筑质量和消防安全

隐患，都不得而知。因此，管理人建议需完成对润鑫时代广场房地产项目办证的后续工作。

4、债权申报登记工作情况

根据岳阳市中级人民法院（2023）湘06破申17号公告，债权申报期间为2024年4月24日以前。为使债权人及时了解破产清算和申报债权的信息，管理人通过全国破产重整案件信息网发布公告；在债务人润鑫时代广场显要位置张贴公告，对债务人提供的已知债权人名单和联系方式的逐一电话（短信）通知；对无法联系的债权人由管理人通过从法院调取案卷、委托其他债权人转达的方式，通知已知债权人在申报期内申报债权。

在接受债权申报时，管理人对债权人进行来访登记、核实身份，并向其发放了《债权申报须知》、《债权申报表》、《债权申报证据清单》、《债权人地址及联系方式确认书》、《债权申报委托书》等系列文件。通过解答债权人提问、辅导债权人提供完整证据资料及表达诉求等方式帮助债权人完成债权申报事宜。

管理人接受申报资料后，及时对申报资料进行了整理归档，并对债权申报资料进行电子化录入。对债权申报资料存在明显缺陷的，管理人及时告知，并反复强调提交真实、完整证据资料的重要性。

截止2024年4月24日，在管理人共接受35位债权人的申报资料，申报债权总金额35770270.09元，其中：普通债权33笔，金额为27360210.59元；建设工程款优先债权5笔，金额为8410059.5元。经管理人初步审查，确认债权总金额为23792782.02元，其中：普通债权32笔，债权金额为16254573.02元；建设工程款优先债权5笔，债权金额为7538209元。暂不予确认债权金额11683000元，不予确认债权金额294488.07元。

税收债权暂未申报。经管理人调查落实，债务人没有职工债权。有关债权审查情况将提交本次债权人会议核查。

5、有关债务人的涉诉情况

根据法院及债务人提供的文件资料，债务人受理破产前涉执行案件共计17件，管理人已函告相关法院解除对债务人公司查封、冻结执行措施，申请法院依法中止执行债务人公司资产。管理人接管债务人事务后，作为

第三人参加了李小梅诉新都公司执行异议之诉，目前本案已结案。

6、资产审计、评估工作

由于管理人未接收到债务人的财务资料，财产清理工作非常复杂，管理人已向人民法院申请暂不对债务人进行审计。为了尽快摸清债务人资产情况，管理人已经向人民法院申请对外委托评估机构对债务人的资产情况进行评估。目前，因管理人没有接收到债务人的财务资料，无法对公司经营情况进行审计。

三、破产清算案工作遇到的难点问题

结合目前掌握的债务人运营及资产状况，管理人认为现阶段破产清算工作遇到如下难点问题需要解决：

1、润鑫时代广场项目的竣工验收和办证问题。

由于润鑫时代广场建设的资料严重缺失，该项目竣工验收寸步难行，如按正规程序补充资料，将需要投入大量的人、财、物。而债务人目前没有任何收入来源，要靠管理人投资将产生巨大压力。

2、已预售房屋的资金去向问题。

润鑫时代广在 2016 年后在良心堡政府的支持下由六个自然人融资完成剩下的工程，在此过程中有投资、有成本、有房屋预售。目前管理人没有接收到任何财务资料，所有的问题全靠调查。如要调查清楚已预售房屋的资金使用情况及去向，同样需要大量的人力物力，而且十分困难。

3、未出售房屋处置变现难的问题。

在目前房地产市场持续低迷的情况下，润鑫时代广场地处良心堡集镇外围，远离城市中心，没有任何的价格优势。作为当地招商引资项目，附近的配套设备、设施都没完善，甚至开发的所谓门面都面对的是荒地。如果当地政府对该房产项目附近没有继续开发，这些门面将被一直闲置。因此，债务人未出售房屋的处置变现将面临巨大困难。

四、下一步工作安排

管理人自接受岳阳市中级人民法院的指定后，通过四个多月的忙碌工作，取得了很有成效的进展。虽然工作上遇到了难以想象的阻力和压力，但管理人团队不畏艰难，在人民法院的指导和监督下，以对债权人高度负责的责任感，深入调查了解、脚踏实地工作，为债务人的破产清算工作打

下了良好的基础。下一步工作，管理人将作如下安排：

1、审查确认债权、受理债权补充申报。

管理人后续将严格审查债权，开展债权清理和确认工作，接受补充债权申报。为公平公正地对待已申报的债权人，不影响已申报债权人的权益，管理人为审查和确认补充申报债权的费用，依法由补充申报人承担。

2、做好房屋产权办证工作。

本次会议召开前，管理人已与君山区自然资源规划局、君山区不动产中心、君山区住建局、君山区良心堡镇政府等部门对接房屋办理不动产证事宜。由于需要办证的资料严重缺失，还有大量的工作需要管理人调查落实和办理。如果能够启动房屋办证程序，房屋的安全鉴定或验收过程中有需要整改的项目，管理人还需要筹措资金进行整改。管理人将在人民法院的指导下和债权人委员会的监督下作为重点工作办理。

3、调查应追回资产及对外债权

管理人将对现有占用户的房屋买卖行为做进一步审查，以厘清债务人财产。对外债权的调查重点是房屋建设有成本调查及已售房屋资金的去向。一旦发现有可追回的财产，立刻启动程序进行追缴。

4、代表债务人参与诉讼

根据《企业破产法》第二十五条等相关规定，管理人将依法代表债务人参加诉讼、仲裁或其他法律程序，破产程序衍生的诉讼将由管理人代表债务人参加。

5、资产评估等工作

管理人将配合资产评估机构对已确认的债务人财产进行评估。

尊敬的审判长、审判员、各位债权人，在岳阳市中级人民法院的指导和债权人会议的监督下，管理人将一如既往、勤勉尽责、恪尽职守，忠实履行管理人职责，结合实际情况逐步完善、完成清算工作，最大限度地维护广大债权人的合法权益。管理人衷心希望通过大家的努力，使岳阳市润鑫置业有限公司的破产清算工作圆满成功！

岳阳市润鑫置业有限公司管理人

2024年5月8日