

# 参与浮梁县龙鑫土石方开发有限公司重整投资

## 尽职调查清单

浮梁县龙鑫土石方开发有限公司管理人

二〇二四年十月

# 目 录

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 一、债务人龙鑫公司基本情况 .....            | 1 |
| (一) 龙鑫公司设立及基本信息 .....          | 1 |
| (二) 龙鑫公司股权情况 .....             | 1 |
| (三) 龙鑫公司股权变更情况 .....           | 2 |
| 二、债务人开发的中南府商住小区项目情况 .....      | 2 |
| (一) 建设用地情况 .....               | 2 |
| (二) 项目报批情况 .....               | 2 |
| (三) 项目规划许可情况 .....             | 3 |
| (四) 项目建设情况 .....               | 4 |
| (五) 项目销售情况 .....               | 4 |
| (六) 项目质量鉴定和测绘情况 .....          | 4 |
| (七) 项目续建开发需要解决的问题 .....        | 5 |
| 三、债务人的资产情况 .....               | 6 |
| (一) 债务人开发的中南府商住小区房地产项目资产 ..... | 6 |
| (二) 应收账款 .....                 | 6 |
| (三) 其他应收款 .....                | 7 |
| (四) 预付账款 .....                 | 7 |
| (五) 可以依法行使追偿权追回的资产 .....       | 7 |
| (六) 龙鑫公司发起人及股东应缴纳的出资 .....     | 7 |
| (七) 固定资产及无形资产 .....            | 7 |
| (八) 存货 .....                   | 7 |
| (九) 债务人及管理人账户内资金 .....         | 8 |
| (十) 龙鑫的对外股权投资 .....            | 8 |
| (十一) 关于120亩租赁土地 .....          | 8 |
| 四、债务人的负债情况 .....               | 8 |
| (一) 已经债权人会议核查的债权情况 .....       | 8 |
| (二) 第二次债权人会议后补充申报的债权情况 .....   | 8 |
| (三) 经公示无异议的职工债权情况 .....        | 8 |
| (四) 经法院生效法律文书确认的债权情况 .....     | 9 |
| (五) 预留债权情况 .....               | 9 |
| 五、应支付破产费用和共益债务 .....           | 9 |
| (一) 应支付的破产费用 .....             | 9 |
| (二) 应支付的共益债务 .....             | 9 |

致：各意向重整投资人

感谢贵单位报名参与浮梁县龙鑫土石方开发有限公司（以下简称“龙鑫公司”“债务人”）重整投资人招募。为确保投资方案与龙鑫公司重整程序的有效衔接，兼顾投资方案的可比性及适配性，管理人特别提示意向投资人，应在本指引所披露内容的基础上，根据尽职调查情况与自身规划编制重整投资方案。**意向投资人参与遴选则表示同意、知晓本指引所披露的信息和内容等。**

## 一、债务人龙鑫公司基本情况

### （一）龙鑫公司设立及基本信息

名称：浮梁县龙鑫土石方开发有限公司；

统一社会信用代码：913602227511145865；

注册资本：2800 万人民币；

住所：江西省景德镇市浮梁县洪源镇；

法定代表人：张芳贵；

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

成立日期：2003年6月9日；

经营范围：土石方开发；建筑材料零售。房地产开发与经营，建筑业（凭资质证书经营）；国内贸易（国家有专项规定的除外）；

资质等级：房地产开发贰级。

### （二）龙鑫公司股权情况

根据景德镇市昌南新区市场监督管理局提供的企业信息资料显示，公司目前的股东及持股比例为：中南集团持股89.29%、陶荆文持股3.21%、焦明华持股3.75%、方进明持股3.75%。

经管理人核查，江西省高级人民法院作出（2017）赣执39号之八执行通知书，冻结中南集团持有龙鑫公司89.29%的股权，申请执行人为江西煤炭储备中心有限公司。

管理人通过工商信息系统及到登记机关查询，暂未查询

到龙鑫公司股权质押情况。

### **(三) 龙鑫公司股权变更情况**

龙鑫公司由自然人邹海生、吴勇勤、史鑫农于2003年6月9日共同发起设立，设立时注册资本为50万元。2008年12月15日公司股东变更为自然人曹三院、方进明，2009年6月22日公司股东变更为自然人方进明、焦明华、陶荆文，2013年5月13日公司股东变更为景德镇中南投资集团有限公司及自然人方进明、焦明华、陶荆文。经过增资和股东股权变更后，龙鑫公司现注册资本为2800万元，中南集团持股89.29%，为龙鑫公司的控股股东。

## **二、债务人开发的中南府商住小区项目情况**

### **(一) 建设用地情况**

龙鑫公司分别取得了位于浮梁县洪源镇方家村的两宗住宅用地用于开发中南府商住小区项目。地块一取得时的土地面积为133335.6m<sup>2</sup>，但2007年1月该地块的2000m<sup>2</sup>用地分割出来转让给了他人。目前项目的两宗土地分别为国用(2010)第187号(登记面积53460.8m<sup>2</sup>)、国用(2014)第37号(登记面积131335.6m<sup>2</sup>)，土地面积合计184796.40m<sup>2</sup>。

目前该两宗土地使用权均已设定抵押，根据生效的判决及裁定，抵押权人为杭州余鲁信息咨询有限公司。

关于120亩租赁土地，管理人尚未接管到相关的租赁协议等材料原件，也尚未核实是否付清全部款项及是否取得该120亩租赁土地的批准文件。

### **(二) 项目报批情况**

#### **1. 项目立项**

2004年3月3日，浮梁县发展计划委员会作出《关于同意浮梁县龙鑫土石方开发有限公司“绿色家园”项目立项的批复》(浮计字[2004]10号)，同意该项目的立项。

#### **2. 项目名称变更**

2006年6月7日，浮梁县发展和改革委员会作出《关于绿色家园项目更名为加州阳光项目的函》(浮发改字[2006]41

号），同意“绿色家园”项目名称改为“加州阳光”项目。

2010年5月14日，浮梁县发展和改革委员会作出《关于加州阳光项目更名为御景湾小区项目的函》（浮发改字[2010]72号），同意“加州阳光”项目名称改为“御景湾小区”项目。

2013年7月9日，浮梁县发展和改革委员会作出《关于中南御花园房地产开发项目重新备案的通知》（浮发改字[2013]159号），同意项目名称改为“中南御花园”房地产开发项目。

2015年2月10日，浮梁县地名委员会办公室作出《关于洪源镇“中南·御花园”标准名称命名的批复》（浮地办发[2015]1号），同意“中南御花园”房地产开发项目的标准名称为“中南·御花园”。

2021年12月27日，景德镇市地名委员会办公室作出《关于将原“中南御花园”更名为“中南府”商住小区名称命名的批复》（景地办字[2021]24号），同意将项目原标准名称“中南御花园”更名为“中南府”商住小区。

### **3. 项目备案**

2019年8月2日，浮梁县发展和改革委员会作出《江西省企业投资项目备案通知书》，认为项目符合备案的有关要求并予以备案。该备案通知书载明的备案内容为：

项目一期总用地面积133336平方米，总建筑面积55680.86平方米，容积率0.417，其中已建住宅面积11034.6平方米，有19栋54套，未建44646.26平方米，其中商业6898.22平方米，幼儿园3360平方米，物业管理用房172.27平方米，拟建社区养老用房303.2平方米，建筑密度18%，绿地50.89%，车位317个，地面停车247个。项目二期总用地面积53460.973平方米，总建筑面积74845平方米，容积率1.4，建筑密度24%，绿地率45%。

### **（三）项目规划许可情况**

龙鑫公司已经取得浮规地字第（2018）016号建设用地

规划许可证，该规划许可证载明：用地性质为住宅用地，用地面积132505.78平方米。

龙鑫公司已经取得浮建字第（2018）024号建设工程规划许可证，该规划许可证载明：建设规模11034.6平方米。

龙鑫公司已经取得建筑工程施工许可证，该许可证载明：施工单位景德镇市江都建筑工程有限公司。

#### **（四）项目建设情况**

1. 房屋建筑物共计82栋，其中：A1-A38号别墅共计38栋，建筑面积共计15634.88平方米；B1-B29号别墅共计29栋，建筑面积共计15616.42平方米；C1和C3共计3栋，建筑面积共计2680.52平方米；D0-D7号原有别墅共计8栋，建筑面积共计3625.74平方米；临街店面2共计1栋，建筑面积为1649.92平方米；临街店面3共计1栋，建筑面积为2138.55平方米，目前上述建构筑物皆处于不同程度的在建状态。

已经取得建设工程规划许可证的建筑物的具体楼栋、面积等，以浮建字第（2018）024号建设工程规划许可证的记载为依据。其他的建筑物，尚未取得规划许可文件。

2. 构筑物共计12项，主要为沥青道路、人行道硬化、车行道硬化及绿化等。

#### **（五）项目销售情况**

2018年10月15日，浮梁县房产管理局签发《商品房预售许可证》（[2018]房预售证第11号），许可中南御花园住宅小区19栋（合计面积11034.6平米）54套房屋公开预售。

截至目前，已被处置房屋合计29套（面积合计5982.46平米），其中：已销售且办理网签房屋13套（合计面积2520.97平米），已被依法拍卖房屋16套（合计面积3461.49平米）。

#### **（六）项目质量鉴定和测绘情况**

##### **1. 项目质量鉴定**

聘请江西建威检测调试有限责任公司对已发预售许可证的19栋54套房屋及已建未完工的42栋房屋（含售楼大厅、

商业、原建别墅等）、大门进行了质量检测鉴定，所检各结构构件混凝土强度值均符合设计要求，工程主体结构柱、梁类构件钢筋保护层厚度均符合验收要求，所检各构件楼板厚度均符合GB50204-2015规范要求。

## **2. 项目测绘情况**

根据景德镇泰禾测绘有限公司于2023年2月22日出具《景德镇中南·御花园住宅小区资产测绘报告书》以及浮梁县经纬房产测绘队于2018年7月11日对已获得预售许可证的19栋房屋出具的测绘报告显示的数据综合计算，建成房屋、构筑物等建筑面积50793.94平方米，基础面积4980.29平方米。

### **（七）项目续建开发需要解决的问题**

1. 完成项目续建开发所需的规划报建手续。项目只完成了一小部分建筑的规划报建手续，在后续续建开发时，需依法取得相应的规划报建手续。

2. 项目中的部分建筑，存在“未批先建”等不合法合规的情形。后续开发建设时，需要报请相关行政管理部门依法处理解决。

3. 项目建设用地中有3亩建设用地使用权已经转让给第三人。后续开发建设时，需要考虑该3亩建设用地使用权是否会影响项目的整体规划建设以及相邻权关系的处理。

4. 项目建设用地上仍有数栋由龙鑫公司收回但尚未拆除的建筑物，有些建筑物已经取得不动产登记证书。后续开发建设时，仍需进一步核实龙鑫公司是否已经付清全部款项，以及因拆除建筑物可能产生的纠纷及可能需承担的费用。

5. 后期开发建设时，需要考虑项目防洪设计以及可能产生的相应费用投入问题。

6. 对于120亩租赁土地相关事项（包括但不限于继续履行、获得批准文件、解除等）由重整投资人自行解决。

7. 其他管理人未能发现的问题以及龙鑫公司未能准确全面披露的问题。

管理人特别提示：重整投资人负责解决项目续建开发需要解决的所有问题，由重整投资人承担因此产生的费用并同时享有全部的收益等全部权益。

### **三、债务人的资产情况**

#### **(一) 债务人开发的中南府商住小区房地产项目资产**

清算价值评估报告载明：清算评估价值25,638.91万元（未考虑未来处置时需缴纳的增值税、土地增值税等相关税费对评估值的影响）。

重整价值评估报告载明：重整评估价值34,082.45万元。评估报告的具体内容及特别提示事项，请查阅评估报告。

#### **(二) 应收账款**

##### **(1) 应收账款**

请查阅债务人账面记载数据以及管理人出具的资产及负债调查报告。

##### **(2) 应收购房款**

管理人在核查过程中发现，存在以建设工程款抵购房款，以工资及报销款抵购房款等情形，存在支付购房款财务凭证不齐全、不完整等情形。对于依据现有材料无法核实已出售商品房的购房款是否全部缴清的，由重整投资人、新龙鑫公司在商品房具备交付条件，由重整投资人、新龙鑫公司负责清收。

请查阅债务人账面记载数据。

##### **(3) 应补缴的购房款**

经管理人核查，有3户购房人的购房价格明显低于签订合同当时的市场价格。管理人已经书面通知该3户债权人，要求其按重整投资人、新龙鑫公司的要求补缴购房款。由重整投资人、新龙鑫公司另行与该3户购房人协商确定补缴购房款的具体金额。

请查阅债务人账面记载数据以及管理人出具的资产及负债调查报告。

##### **(4) 网拍房应支付的续建费用**



经管理人核查，共有5户购房人通过司法网络拍卖依法购买了16套商品房。因购房人系按商品房现状购买，需由重整投资人、新龙鑫公司另行与网拍房购房人协商确定应支付的续建费用事宜。网拍房购房人支付的续建费用，归重整投资人、新龙鑫公司所有。由重整投资人、新龙鑫公司继续履行续建交房办证以及其他法定约定的义务。

请查阅相关债权申报材料。

### **(三) 其他应收款**

请查阅债务人账面记载数据以及管理人出具的资产及负债调查报告。

### **(四) 预付账款**

请查阅债务人账面记载数据以及管理人出具的资产及负债调查报告。

### **(五) 可以依法行使追偿权追回的资产**

#### **(1) 已承担担保责任及共同还款责任的情况**

具体请查阅债权申报材料。

#### **(2) 龙鑫公司承担担保及共同还款责任的情况**

经管理人核查，对于管理人已经确认的债权，大部分债权系龙鑫公司为中南集团等关联方承担担保及共同还款责任的债务。

具体请查阅债权申报材料。

### **(六) 龙鑫公司发起人及股东应缴纳的出资**

请查阅债务人账面记载数据以及管理人出具的资产及负债调查报告。

### **(七) 固定资产及无形资产**

请意向投资人查阅债务人财产资料。

破产重整受理后未购置固定资产。

### **(八) 存货**

经审计核查，龙鑫公司存货账面包括开发成本和低值易耗品。其中开发成本包括建筑工程成本和土地成本。

请查阅债务人账面记载数据以及管理人出具的资产及

负债调查报告。

#### **(九) 债务人及管理人账户内资金**

债务人及管理人账户内有少量资金。请向管理人查阅。

#### **(十) 龙鑫的对外股权投资**

经管理人核查，龙鑫公司未有对外股权投资。

#### **(十一) 关于120亩租赁土地**

对于120亩租赁土地相关事项（包括但不限于继续履行、获得批准文件、解除等）由重整投资人另行与出租人自行解决。因解决处理120亩租赁土地所需的费用及风险等，由重整投资人、新龙鑫公司承担，收益归重整投资人、新龙鑫公司享有。

### **四、债务人的负债情况**

#### **(一) 已经债权人会议核查的债权情况**

1. 经第一次债权人会议以及第二次债权人会议核查，无异议的债权金额，具体请查阅管理人编制的债权表。

对于该类债权，按经债权人会议审核无异议的债权金额进行清偿测算。

2. 经第一次债权人会议以及第二次债权人会议核查，债权人及债务人提出异议的债权金额，具体请查阅管理人编制的债权表。

对于该类债权，暂按管理人审核的债权金额进行清偿测算。

3. 尚未确定债权，具体请查阅管理人编制的债权表。

对于该类债权，暂按债权人申报的债权金额进行清偿测算。

#### **(二) 第二次债权人会议后补充申报的债权情况**

第二次债权人会议后，债权人补充申报的债权金额，具体请查阅管理人编制的债权表。

对于该类债权，暂按债权人申报的债权金额进行清偿测算。

#### **(三) 经公示无异议的职工债权情况**

经公示无异议的职工债权总额，具体查阅管理人编制的职工债权公示表。

对于该类债权，按经公示无异议的债权金额进行清偿测算。

#### **（四）经法院生效法律文书确认的债权情况**

经债权人提出债权确认之诉，经法院生效法律文书确认的债权金额，具体请查阅管理人编制的债权表。

对于该类债权，按生效法律文书确认的债权金额进行清偿测算。

#### **（五）预留债权情况**

根据核查结果，管理人预留的债权金额，具体请查阅管理人编制的债权表。

对于该类债权暂按管理人预留的金额进行清偿测算。

### **五、应支付破产费用和共益债务**

#### **（一）应支付的破产费用**

请意向投资人查阅管理人编制的破产费用预算明细表。

#### **（二）应支付的共益债务**

请意向投资人查阅管理人编制的共益债务明细表。

浮梁县龙鑫土石方开发有限公司管理人  
2024年10月