

广东大地基础工程总公司财产管理和变价方案

广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）于 2025 年 12 月 29 日作出(2025)粤 01 破申 1030 号《民事裁定书》，受理广东大地基础工程总公司（以下简称“广东大地公司”或“债务人”）破产清算一案，并于 2026 年 1 月 7 日以(2026)粤 01 破 3 号《指定管理人决定书》指定北京市竞天公诚（广州）律师事务所担任管理人。

管理人接受指定后，根据财产调查情况，依法拟定债务人财产管理和变价方案。本财产管理和变价方案一经表决或裁定通过，管理人即获得了相应的授权，将以本方案确定的工作思路、管理方案、变价原则、变价方案等内容履行职务。

第一部分 债务人财产管理方案

一、财产管理的基本工作思路

- （一）全面交接已知债务人财产
- （二）丰富调查、核实资产的手段和方法
- （三）审查债务人及相关各方是否存在隐匿、转移、破坏债务人财产的行为，一经发现依法追讨或索赔

一、财产管理原则

（一）合法合规原则

债务人财产管理工作应当严格遵守《企业破产法》及其他相关法律、法规和规章的规定，确保财产管理的方式及程序合法、合规。

（二）高效有序原则

管理人对债务人财产的管理工作应当精心组织，合理安排，保持较高的工作效率和有序的工作状态。

(三) 价值最大化原则

在保障债务人财产安全的前提下，实现财产价值最大化是管理人对债务人财产进行管理的基本出发点，也是维护债权人利益之根本。

(四) 接受监督原则

管理人对债务人财产的管理工作依法应当接受广州中院及全体债权人的监督，财产管理的方式及程序应当公开、透明。

二、 财产管理范围

(一) 债务人财产范围

债务人财产的范围包括破产申请受理时属债务人的全部财产，以及广州中院裁定受理破产后至破产程序终结前债务人取得的财产。前述财产的具体种类包括但不限于存款、现金；土地使用权、房屋等不动产；交通运输工具、机器设备、产品、原材料等动产；对外应收债权、股权、投资权益、基金份额、信托受益权、知识产权等财产性权利。

(二) 债务人主要财产

管理人没有接管到广东大地公司任何资产，经管理人调查，未发现债务人有银行存款、不动产和机动车、证券投资、长期对外股权投资、无形资产等可供分配的财产。

经向相关人民法院进行阅卷，管理人发现广东大地公司有两宗判决涉及应收债权，具体情况如下：

序号	案号	当事人	主要内容	申请恢复执行情况
1	(2001)东法经初字第735号 (2001)东法执字第2535号	原告/申请执行人：广东大地基础工程总公司 被告/被执行人：广东雅仕投资发展有限公司 ¹	判令被告偿付工程款925484.48元及利息，并承担案件受理费15358，广东大地公司后申请强制执行判决(案号：(2001)东法执字第2535号)，实际执行金额88704.22元。越秀区人民法院于2001年11月24日以强制执行方式结案。	越秀区人民法院电话回复称，(2001)东法执字第2535号案件暂不符合恢复执行的条件。越秀区人民法院不同意提供任何书面回复或短信回复。
2	(2004)云法民二初字第663号 (2005)云法民执字第3540号	原告/申请执行人：广东大地基础工程总公司 被告/被执行人：林国强、广东海外建设总公司	被告林国强给付款项147448元及利息，并承担案件受理费；广东海外建设总公司对上述债务承担连带清偿责任，广东大地公司后申请强制执行判决，白云区法院于	白云区人民法院以短信形式回复称，(2005)云法民执字第3540号暂不符合恢复执行的条件。

¹ 《民事判决书》上所载被告公司名称为“广东雅仕投资发展有限公司”，但经登录国家企业信用信息公示系统查询，并无该公司名称记录，仅有“广州雅仕投资发展有限公司”，经查阅该案件卷宗，相关材料显示被告公司名称为“广州雅仕投资发展有限公司”。但与《民事判决书》保持一致，管理人仍沿用“广东雅仕投资发展有限公司”进行表述。

			<p>2006年10月13日作出(2005)东法执字第2535号《民事裁定书》，以林国强下落不明，广东海外建设总公司现无财产可供执行，该案目前暂无执行条件为由中止执行。</p>	
--	--	--	--	--

根据上述判决书及执行情况，就(2001)东法经初字第735号案应收债权本金人民币901,584.06元、利息人民币34,087.80元及迟延履行债务利息人民币2,672,374.20元(自判决生效日2001年8月23日十日后起计，截至受理破产日2025年12月29日止)，共计债权人民币3,608,046.06元；而就(2004)云法民二初字第663号案应收债权本金人民币152,408元，利息人民币179,342.03元及迟延履行债务利息351,473.40元(自判决生效日2005年5月18日五日后起计，截至受理破产日2025年12月29日止)，共计债权人民币683,223.43元。

管理人未接管到广东大地公司任何资料，未能调查到后续上述两被执行人对广东大地公司的清偿情况，无法知悉上述应收债权的最终实际履行情况。管理人曾于2025年10月18日和2025年11月17日发函予广东海外建设总公司和广东雅仕投资发展有限公司之工商登记的经营地址催收有关款项，但均因收件人不在收件地址被退回。管理人未能调查到有关被执行人的可供执行的材料线索，通过企查查平台及全国企业破产重整案件信息网进行查询，广东雅仕投资发展有限公司被列入经营异常名录，而广东海外建设总公司已于2022年12月29日被裁定终结破产程序(管理人于2025年8月方接受指定对债务人进行强制清算)。根

据上述查询的被执行人现状，且案件时间久远，预计难以回收款项。管理人经向白云区人民法院和越秀区人民法院申请恢复执行，上述法院均以目前不具备恢复执行的条件不予受理。但该两宗案件所涉应收债权作为资产仍需依法进行处置，故管理人拟按下述变价方案对上述两宗案件所涉应收债权进行拍卖处置。

另，管理人通过阅卷资料发现，就广东大地公司诉南京大地建设(集团)股份有限公司、南京大地建设(集团)股份有限公司广州分公司(“被告”)施工合同纠纷一案(一审案号：(1999)海经初字第850号，二审案号：(2000)穗中法经终字第1188号)，该案判令：(1)被告在判决发生法律效力之日起10日内，向广东大地公司清付工程款人民币1,979,946.2元，并从1999年7月19日起到判决规定的付款期限届满之日止按银行同期贷款利率计付利息逾期依照民事诉讼法第232条规定执行，以及向广东大地公司清付逾期付款违约金342,426元；(2)广东大地公司于上述期限向被告清算逾期完工的违约金34,246.54元。后经海珠区人民法院提供的阅卷资料显示，广东大地公司已于2001年10月15日出具函件，向海珠区人民法院执行庭确认，款项均与南京大地建设(集团)股份有限公司结清，该案执行完毕。

综上，管理人目前未接管到广东大地公司的任何财产，除上述应收债权外，亦未发现其名下有其他财产，详见第一次债权人会议资料中的《债务人财产状况报告》，但不排除后期调查过程中发现广东大地公司其他财产线索的可能。

三、财产管理方案

管理人根据《企业破产法》相关规定，勤勉尽责，积极履行管理人职责，通过一系列措施实现对债务人财产的监管。

(一) 债务人财产保值

对于债务人现有财产，管理人按现状予以监管。对于债务人

尚处于查封、冻结状态的财产，管理人向有关司法机关发出中止执行和解除财产保全措施的告知函，请求相关司法机关解除查封冻结措施。

管理人会持续关注债务人财产状况，积极采取有效措施防止财产遭受损失。如发现债务人财产发生损毁、灭失、被转移或者其他贬损的，管理人将立即向广州中院报告，并及时采取措施防止损失扩大。

(二) 货币资金统一划入管理人账户

债务人名下银行账户余额，管理人清收的货款、追回的债权等存入管理人专用账户中进行统一管理。

(三) 依法追收债务人财产

管理人对债务人财产处置过程中符合《企业破产法》第三十一条、第三十二条、第三十三条规定的可撤销或无效行为依法进行处理并追回债务人财产，必要时向人民法院提起诉讼。

(四) 破产费用和共益债务的认定

根据《企业破产法》第四十一条、第四十二条、第四十三条之规定，管理人将对产生的以下费用认定为破产费用和共益债务，由债务人财产随时清偿：

1. 受理破产案件的诉讼费用，管理人依法履行职务提起或者参与诉讼产生的诉讼费用等；
2. 管理、变价和分配债务人财产的费用；
3. 管理人执行职务的费用、报酬和聘用工作人员的费用；
4. 管理人聘请中介机构产生的费用；
5. 因管理人请求对方当事人履行双方均未履行完毕的合同所产生的债务；

6. 为债务人继续营业而应支付的劳动报酬和社会保险费用以及由此产生的其他债务；

7. 其他依法可以认定为破产费用和共益债务的情形。

第二部分 财产变价方案

一、变价方案涉及的财产范围

变价方案涉及的财产范围包括破产受理时属于广东大地公司的全部财产，及破产受理后至破产程序终结前广东大地公司取得的财产。前述财产的具体种类包括但不限于存款、现金；土地使用权、房屋等不动产；交通运输工具、机器设备、产品、原材料等动产；股权、投资权益、基金份额、信托受益权、知识产权等财产性权利。。

二、财产变价原则

(一) 公开和市场化原则

管理人应当按照审慎、公开、市场化原则变价财产。

(二) 合理化原则

债权人会议授权管理人依据财产性质、类别和市场需求，合理确定债务人财产的变价时间和变价方式。

三、变价方案

管理人将在债务人被人民法院宣告破产后，实施以下财产变价方案：

(一) 在宣告破产前的变价

管理人有权在债务人被人民法院宣告破产前，对债务人名下的债务人财产进行变价。

（二） 财产变价的具体实施内容

对于房产和土地等不动产，对外投资股权，车辆及其他动产、无形资产，由管理人直接选定阿里或京东司法拍卖平台（择报价低者）采用大数据进行评估，前述评估机构的评估费用及评估报告接受债权人会议审查；对于评估成本超过其清算价值的破产财产，管理人也可向债权人会议询价，债权人会议的最终议价结果经表决通过后可作为破产财产估价。

管理人在征得债权人会议同意后可对前述财产采取单独或整体打包的方式予以拍卖。拍卖保留价的确定、调整等事项参照《破产程序中财产处置的实施办法（试行）》执行。

对价值较低、易损、易腐、跌价或者保管费用较高的财产，无须经过委托评估、拍卖方式处置，由管理人向债权人会议询价议价且经报告人民法院后及时变卖。

按照国家规定不能拍卖或者限制转让的破产财产，由管理人按照国家规定的方式处理。

对于权属资料不全和存有争议的财产，待权属完善或确定后按上述原则处理，或者在符合处置条件时由管理人报告债权人会议和人民法院后予以变价。

（三） 起拍价的确定

如有债权人垫付评估费用²，则管理人将委托第三方评估机构对债务人的财产价值进行评估，第一次拍卖的起拍价不低于评估价值。

如无债权人垫付评估费用，则管理人将向债权人会议询价，以债权人会议表决通过的议价结果作为评估价值，第一次拍卖的起拍价不低于评估价值。

² 债权人垫付的评估费用属于破产费用，由破产财产优先清偿。

(四) 以互联网司法拍卖为原则，以协商变价为例外

1. 就财产管理方案中所提及的(2001)东法经初字第735号案和(2004)云法民二初字第663号案所涉应收债权作为资产仍需依法进行处置，故管理人拟对上述两宗案件所涉应收债权采用拍卖方式处置。

管理人依照《广州市中级人民法院关于推进破产案件依法高效审理的工作指引》相关规定，对于广东大地公司的上述2案的2笔应收债权，拟在淘宝网阿里或京东拍卖平台采取整体打包的方式予以拍卖。起拍价为应收债权的原价。如第一次流拍，后期继续拍卖，每次降低的起拍价、保证金均为前次保留价的50%，如连拍六次后仍均无法拍卖出去，管理人将均视为零资产放弃处置。如有其他对外应收债权，均按上述方式进行处置。

2. 除上述第1点外，就其他财产，除非财产性质和状态不适用拍卖方式变价，否则资产一律通过司法拍卖网络平台进行不少于三次的拍卖，第一次拍卖的起拍价不低于拍卖标的的评估价值，如出现流拍，则可酌情降低起拍价，但每次减低幅度不得低于前次起拍价的20%。

授权管理人在三次拍卖无法变价时适时选用协商变卖方式变价或者按照最后一次拍卖的起拍价将实物分配给债权人。

经过公开拍卖或其他出售方式仍不能变现的破产财产，可以在债权人会议中以竞价的方式进行实物分配。如债权人会议成员均拒绝受领该实物分配，则同意管理人不再对债务人财产进行处置，将该破产财产交由相关部门处理或者根据相关规定作报废处理。

四、破产财产变价方案的调整

在本变价方案执行过程中，如因客观情况发生变化，使

得原方案无法执行或执行成本过高而必须进行调整的，管理人可以根据实际情况提出调整方案。

调整变价方案的事由包括（1）破产财产变价方式需要变更的；（2）因不可抗力导致既定变价方案无法执行的；（3）管理人认为变价方案调整更有利于债权人利益的其他情形。

对已经生效的破产财产变价方案进行调整的，管理人应报告人民法院，且向债权人会议提出调整方案和说明，经人民法院批准和债权人会议审议通过后执行。

债权人会议认为管理人实施的处分行为不符合债权人会议通过的财产管理或变价方案的，有权要求管理人纠正。管理人拒绝纠正的，债权人会议可以请求人民法院作出决定。

人民法院认为管理人实施的处分行为不符合债权人会议通过的财产管理或变价方案的，应当责令管理人停止处分行为。管理人应当予以纠正，或者提交债权人会议重新表决通过后实施。

五、附则

为提高债务人财产处置效率，管理人可以聘用第三方社会服务机构辅助管理人进行拍卖程序等相关工作，聘用第三方社会服务机构的必要费用，由买受人承担，无须债权人承担。

财产变价、移交所需费用和交易、过户涉及的税金等费用，由买受人/接受实物分配的债权人承担。

本方案未尽事宜，管理人应当依据法律法规、司法解释和司法政策的有关规定，在人民法院的指导下，确定变价方案。

六、方案的生效

本方案经本次债权人会议审议通过后生效并对全体债

权人具有约束力。

债权人会议表决未通过的，依法由人民法院裁定。

广东大地基础工程总公司管理人

二〇二六年五月十五日