

威海市金诺房地产开发有限公司管理人 关于提请审议破产财产变价方案的报告

债权人会议：

威海市金诺房地产开发有限公司（以下简称金诺公司）、文登市惠和房地产开发有限公司（以下简称惠和公司）合并重整案，威海铭信清算事务有限公司自接受法院指定担任管理人以来，在法院的指导、监督下，依法对金诺公司的财产（和美花园等在建工程）进行续建、委托估价，对惠和公司财产进行委托看管、估价。

本次管理人组织召开网络债权人会议，讨论表决重整方为山东省倪氏房地产开发有限公司的重整计划草案。考虑到金诺公司、惠和公司合并重整案周期长，现重整方采取的是清算式重整方案。若经本次债权人会议表决，重整计划草案未获得通过，管理人根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第 87 条第 1 款的规定，同未通过重整计划草案的表决组协商再表决一次；若重整计划草案仍未获得通过，管理人将根据《企业破产法》第 88 条的规定，申请法院裁定终止重整程序、宣告金诺公司、惠和公司破产。

考虑到金诺公司、惠和公司重整多年，若本次重整计划草案最终未获得通过，法院只能裁定宣告金诺公司、惠和公司破产。故为节约资源，管理人根据《企业破产法》第 111 条第 1 款的规定，提前拟定破产财产变价方案，在本次债权人会议上与重整计划草案同时表决。若重整计划草案获得通过，管理人将根据《企业破产法》第 86 条第 2 款的规定，申请法院裁定批准重整计划。法院裁定批准后，管理人将根据《企业破产法》第 89 条、第 90 条的规定，向金诺公司、惠和公司移交财产和营业事务，监督重整计划的执行，本次债权人会议表决通过的破产财产变价方案管理人无须执行；若重整计划草案最终未获得通过且法院裁定宣告金诺公司、惠和公司破产，则管理人按照债

权人会议通过的或者法院裁定的破产财产变价方案执行，不再另行召开债权人会议进行表决。现管理人将提前拟定的破产财产变价方案提交债权人会议审议表决。

特此报告。

威海市金诺房地产开发有限公司管理人

二〇二〇年六月十五日

附：《破产财产变价方案》

破产财产变价方案

一、可变价破产财产基本情况

1、金诺公司破产财产

(1) 建筑物：商品房、车库、网点、储藏室以及综合楼共计 5 项 1,066 个（宗）：具体为金诺公司开发的金福花园、金阳花园、和阳花园、和顺花园、和美花园位于苟山镇 5 个住宅小区商品房 589 套，建筑面积 44,459.66 平方米；网点 77 套，建筑面积 4,583.69 平方米；车库 146 个，建筑面积 3,273.26 平方米；储藏室 252 个，建筑面积 2,718.76 平方米，评估价值共计 281,903,869.00 元；位于苟山镇珠海路 19 号办公楼一栋，建筑面积 862.93 平方米，评估价值 3,930,379.00 元，抵押给两个债权人，担保借款本金 200 万元。

其中位于金福花园、金阳花园、和阳花园、和顺花园、和美花园的商品房、车库、网点、储藏室以及综合楼共计 5 项 303 个（宗）、位于苟山镇珠海路 19 号办公楼，评估价值共计 72,928,906.00 元，为金诺公司可用于清偿债务的财产；位于金福花园、金阳花园、和阳花园、和顺花园、和美花园的商品房、车库、网点、储藏室共计 4 项 761 个（宗），评估价值共计 212,905,342.00 元，系金诺公司在进入重整前已经销售、经管理人审查依法需向业主交付房屋、转移所有权的财产。其中位于和美花园的商品房、车库、网点、储藏室 4 项 734 个，评估价值共计 206,386,879.00 元，系金诺公司在进入重整前已经销售、在金诺公司被裁定重整时处于在建状态。重整后通过管理人接管完成续建，使得房屋预售合同得以履行、并最终完成需向业主交付房屋、转移所有权的财产。

(2) 电子设备：包括办公家具（桌椅、档案柜）、设备（电脑、空调）等，评估价值共计 71,048.00 元。

(3) 对外债权 4,916,035.90 元：金诺公司其他应收款科目余额 40,240,223.42 元（扣除已申报债权的债务人）：主要是惠和公司 24,891,057.08 元（因合并重整而涤除）、另外 102 家债务人共计

15,349,166.34 元（管理人要求金诺公司确认债权债务形成的过程、说明是否能够清收、不能清收的原因。因事实不清，金诺公司表示最多能够收回账面金额 30%）。这样，其他应收款可收回金额管理人暂按金诺公司认可的 4,604,749.90 元（15,349,166.34 元*30%）计算，另有部分不在账面记载但有证据应收的房款 311,286.00 元，二者共计 4,916,035.90 元（4,604,749.90 元+311,286.00 元）。

2、惠和公司重整财产

（1）建筑物：商品房、网点、车库、储藏室共计 4 项 394 个（宗），具体为惠和公司开发的位于侯家镇和合花园小区商品房 366 套，建筑面积 26,298.12 平方米；网点 23 个，建筑面积 1,559.76 平方米，有 22 套规划为住宅被改建储藏室、车库，建筑面积 1,431.47 平方米）。总建筑面积 29,289.35 平方米，评估价值共计 58,032,885.00 元。

（2）土地使用权：位于文登区侯家镇张西路南，土地证号为文国用（2010）第 140001 号，土地面积 37,514.68 平方米，评估价值 19,218,696.00 元。

（3）电子设备：包括办公家具（桌椅、档案柜）、设备（电脑、空调）等，评估价值共计 14,227.00 元。

（4）对外债权 942,508.58 元：惠和公司其他应收款科目 7 家债务人的应收款项余额为 978,378.58 元。管理人要求惠和公司确认债权债务形成的过程、说明是否能够清收、不能清收的原因，惠和公司表示能够收回 942,508.58 元（剔除 3 家 35,870.00 元）。

综上，金诺公司、惠和公司可变价破产财产总计 369,029,648.48 元，其中可用于清偿债务的财产 156,124,306.48 元，需向业主履行合同交付的财产 212,905,342.00 元。其中可用于清偿债务的需要变价财产具体构成如下：

- （1）建筑物评估价值：130,961,791.00 元；
- （2）土地评估价值：19,218,696.00 元；
- （3）办公物品评估价值：85,275.00 元；
- （4）对外债权：5,858,544.48 元。

二、破产财产变价原则

1、破产财产价值最大化原则

破产财产是全体债权人实现债权的基础，破产财产变价工作事关每个债权人的切身利益。破产财产的变价，以实现破产财产价值最大化为根本原则。

2、破产财产变价公开、公平、公正原则

管理人将遵循债权人的意志，市场价值为依据，秉承依法、公开、公平、公正的原则进行破产财产变价工作。

3、拍卖优先原则

《企业破产法》第 112 条第 1 款规定，变价出售破产财产应当通过拍卖进行。但是，债权人会议另有决议的除外。

4、整体和拆分结合的拍卖原则

破产财产以整体拍卖（含变卖）为原则；管理人根据破产财产的种类、数量，若将破产财产拆分成较小单位（如单一房屋）拍卖（含变卖）有利于破产财产价值的增加，则管理人可以采取整体和拆分结合的拍卖原则。

三、破产财产变价程序

参照《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，拍卖方式为管理人以自己的名义依法通过网络拍卖平台（如淘宝网）进行拍卖。因为在互联网大众化的当下，网络司法拍卖具有突破地域限制、方便快捷、信息传播快速的特点，为公众创造了良好的竞拍环境，扩大了竞拍参与机会，更好地发挥了竞争的作用。网络拍卖的成交率、溢价率都优于传统司法拍卖，可以降低流拍率，提高拍卖效率，降低拍卖成本，促成破产财产价格最大化。具体规则如下：

1、管理人在拍卖 30 日前在网络拍卖平台和全国企业破产重整案件信息网上发布拍卖公告。

2、第一次拍卖的保留价为评估价值的 70%；如网络拍卖公告期间无人报名并缴纳保证金参加竞价或竞价期间无人出价的，视为拍卖流拍。流拍后，管理人在 15 日内在同一网络拍卖平台和全国企业破产重整案件信息网上再次发布拍卖公告，第二次拍卖的保留价为第一次拍卖保留价的 80%。

3、两次拍卖流拍后，管理人在 15 日内在同一或其他网络拍卖平台和全国企业破产重整案件信息网上发布变卖公告，管理人也可委托相关机构或自行组织变卖。第一次变卖的保留价为第二次拍卖保留价的 90%；以后管理人发布变卖公告的时间、方式，变卖的保留价及降价幅度根据市场情况而定，但每次降价幅度不得超过前次变卖保留价的 10%。变卖次数不受限制，直至变现为止。

4、拍卖（含变卖）保证金数额由管理人在每次起拍价的 5%-20% 范围内确定。

5、前次拍卖（含变卖）流拍至下次拍卖（含变卖）期间，若有买受人同意以前次拍卖（含变卖）保留价购买破产财产的，管理人可径行变卖。