

# 威海屹东房地产开发有限公司 关于债务人财产状况调查报告

(2020) 屹东破管字第 6-2 号

威海市环翠区人民法院：

威海屹东房地产开发有限公司债权人会议：

威海市环翠区人民法院于 2020 年 11 月 2 日以 (2020) 鲁 1002 破申 3 号民事裁定书，裁定受理威海华辉房地产开发有限公司（以下简称华辉公司或重整方）对债务人威海屹东房地产开发有限公司（以下简称屹东公司或债务人）进行重整的申请，并于 2020 年 11 月 5 日以 (2020) 鲁 1002 破 4 号之一决定书，指定威海铭信清算事务有限公司担任屹东公司的管理人。

管理人接受指定后，按照《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）的规定，勤勉尽责，忠实地执行职务，其中调查债务人财产状况，制作财产状况报告，向法院和债权人会议报告工作，是管理人的法定职责之一。现将债务人财产状况调查情况报告如下：

## 一、制定财产界定规则

管理人根据《企业破产法》的相关规定及债务人的实际情况，制定如下财产界定规则：

### （一）属于债务人的财产

1、根据《企业破产法》第三十条的规定，破产申请受理时属于债务人的全部财产，以及破产申请受理后至破产程序终结前债务人取得的财产，属于债务人财产。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第一条的规定，除债务人所有的货币、实物外，债务人依法享有的可以用货币估价并可以依法转让的债权、股权等财产和财产权益，属于债务人财产。

2、根据《企业破产法》第三十一条、第三十二条、第三十三条及第三十四条的规定，管理人对于涉及债务人财产的可撤销或无效的行为追回的财产，属于债务人财产。

3、根据《企业破产法》第三十五条、《山东省高级人民法院企业破产案件审理规范指引（试行）》第六十一条的规定，债务人的出资人尚未完全履行出资义务或者抽逃出资的，管理人追回该出资人缴付未履行的出资或者返还抽逃的出资本息的，属于债务人财产。

4、根据《企业破产法》第三十六条的规定，经追回的债务人的董事、监事和高级管理人员利用职权从企业获取的非正常收入和侵占的企业财产，属于债务人财产。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第二十四条第一款的规定，债务人有企业破产法第二条第一款规定的情形（企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力）时，债务人的董事、监事和高级管理人员利用职权获取的以下收入，属于非正常收入：（一）绩效奖金；（二）普遍拖欠职工工资情况下获取的工资性收入；（三）其他非正常收入。

5、参照《企业破产法》第三十七条的规定，债务人通过清偿债务或者提供为债权人接受的担保的方式而取回的质物、留置物，属于债务人财产。

6、根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第三条第一款的规定，债务人已依法设定担保物权的特定财产，属于债务人财产。

7、根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第四条第一款、《山东省高级人民法院企业破产案件审理规范指引（试行）》第五十二条第一款的规定，债务人与他人共有的物、债权、知识产权等财产或者财产权益，应当在破产中予以分割，债务人分割所得属于债务人财产；共有财产不能分割的，应当就其应得部分转让，转让所得属于债务人财产。

8、根据《山东省高级人民法院企业破产案件审理规范指引（试行）》第五十三条第一款的规定，债务人的对外投资及其收益，属于债务人财产。

9、根据《山东省高级人民法院企业破产案件审理规范指引（试行）》第五十四条第一款的规定，人民法院裁定受理破产申请时已经扣划到执行法院账户但尚未支付给申请执行人的款项，属于债务人财产。

10、根据《中华人民共和国物权法》第九条、第十四条对于不动产物权的设立、变更、转让和消灭经依法登记发生物权效力作出的规定，第十六条、第十七条对不动产权属登记作出的规定，第二十条对于不动产预告登记作出的规定，不动产只有在预告登记或权属登记（以下统称登记）的情况下才发生物权效力。当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，未办理登记的，不发生物权效力但不影响合同效力。因此债务人开发建设的不动产，未办理登记的，均属于债务人财产。

但根据《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第二条的规定，消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。即消费性购买商品房的买受人，如已支付的价款超过合同约定总价款的50%以上的，虽然未取得物权，但对其购买的商品房享有优先权。

11、2020年11月2日前购房人已经生效法律文书解除了商品房买卖合同的，该商品房属于债务人财产。

12、债务人与债权人签订了房屋抵债合同（含债权人已将抵债房屋出售，债务人与其指定人签订了商品房买卖合同的），凡商品房未交付、未办理不动产登记的，均属于债务人财产。

13、债务人借用他人名义以按揭方式签订商品房买卖合同，取得贷款后由债务人使用的，该商品房属于债务人财产。

14、债务人借用他人名义签订商品房买卖合同，将商品房登记或网签备案在他人名下的，该商品房属于债务人财产。

## （二）不属于债务人的财产

1、根据《企业破产法》第三十八条的规定，债务人占有的、该财产的权利人取回的财产，不属于债务人的财产。

2、根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第二条的规定，下列财产不属于债务人财产：

（1）债务人基于仓储、保管、承揽、代销、借用、寄存、租赁等合同或者其他法律关系占有、使用的他人财产；

（2）债务人在所有权保留买卖中尚未取得所有权的财产；

（3）所有权专属于国家且不得转让的财产；

（4）其他依照法律、行政法规不属于债务人的财产。

3、根据《山东省高级人民法院企业破产案件审理规范指引（试行）》第五十五条第一款的规定，破产企业以划拨方式取得的国有土地使用权不属于破产财产。但是经政府有关部门批准，已经作为企业注册资本登记的除外。

## 二、财产状况调查过程与结果

管理人主要做了如下财产调查工作：到威海、乳山、栖霞等地行政审批服务局、不动产登记中心、开户银行等相关部门对屹东公司（含分支机构）的财产进行了调查；对屹东公司固定资产主要为电脑、打印机、空调、办公桌椅等实物资产进行了盘点，对屹东公司房屋、土地、在建工程等实物资产进行了现场勘察，并委托评估机构进行评估；由于屹东公司内控混乱，财务核算不健全，相关原始资料及其他重要资料缺失，且存在自2008年以来大量单据未入账的情况，管理人组织相关人员将未入账单据录入EXCEL并汇总后生成了科目汇总表。现将屹东公司财产调查结果报告如下：

### （一）房地产

屹东公司开发了海天丽景、景和家园两个地产项目，乳山分公司开发了天海人和一个地产项目、栖霞分公司开发了屹东家园一个地产项目。具体情况如下：

#### 1、海天丽景项目

海天丽景项目土地涉及两宗，分别为：屹东公司于2007年1月24日

取得威环国用（2007 出）第 023 号国有土地使用证，位于威海市新疆大光华西侧，土地面积 11,564.00 平方米，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2063 年 6 月 30 日；于 2007 年 1 月 24 日取得威环国用（2007 出）第 024 号国有土地使用证，位于威海市新疆大光华西侧，土地面积 32,407.00 平方米，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2067 年 1 月 10 日。

屹东公司将上述两宗合计 43,971.00 平方米的土地使用权用于开发海天丽景项目，2014 年 1 月 8 日取得的《建设工程规划许可证》（建字第 3710012013D0073 号）记载，海天丽景项目位于张村镇大光华学校西黄河街北，建设规模 60,640.00 平方米，其中住宅 52,958.00 平方米，阳台 963.00 平方米，阁楼 5,484.00 平方米，地下车库 1,235.00 平方米。

海天丽景项目共计 13 栋楼，已全部开发完毕，除 7#楼外其余 12 栋楼均已竣工验收合格。海天丽景项目共计 586 套房屋，其中已竣工验收合格的共计 568 套房屋，测绘面积为 52,576.84 平方米，包括住宅 47,930.68 平方米、阁楼 4,646.16 平方米。除 12#楼 404、707（带阁楼）未向购房人交付外，其余均已交付；未竣工验收的 7#楼，取得预售许可证，共计 18 套房屋，建筑面积 5,514.18 平方米，包括住宅 5,291.46 平方米、阁楼 222.72 平方米。

现管理人将海天丽景 7#楼 18 套房屋及 12#楼未售的 2 套房屋纳入债务人可供清偿的财产范围，经委托评估，评估价值为 39,662,000.00 元。

需要说明的是，7#楼取得了商品房预售许可证，18 套房屋虽然纳入评估范围但已经网签备案且存在备案方申请取回权争议；12#楼 404、707 两套房屋管理人虽未发现销售合同与收款记录，但因屹东公司账目不全不排除存在消费性购房人且付款达到 50%的情形；这些可能会而导致现海天丽景评估财产相应减少。

另在管理人调查债务人财产过程中，发现山东省建设工程施工图审查报告中提到海天丽景项目包含智能停车楼，但《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》中均没有该智能停车楼。管理人到现场进行了实地查

看，停车楼停工属于在建状态。因未发现规划手续，管理人暂未纳入评估范围，但对于在建的停车楼产生工程款 1,482,063.27 元，已经生效法律文书确认，管理人予以预留。

## 2、景和家园项目

景和家园项目土地涉及两宗，分为三期，分别为：

### (1) 景和家园一期

威海环翠省级旅游度假区管理委员会、威海市环翠区张村镇张村村民委员会（现更名为威海市环翠区张村镇张村社区股份经济合作社，以下简称张村村）、屹东公司共同签订了《旧村改造协议书》，约定由张村村与屹东公司合作进行旧村改造，开发景和家园项目。双方约定，屹东公司承担工程建设的全部资金（包括土地出让金、契税、单位土建安装；工程地质勘查、土石方、设计费、工程招标代理费、监理费、测绘费、临时水电费、大配套费、燃气费、热力费、图纸审查费、人防费、劳保统筹、墙体节能费、价格调节基金、质量监督费、农民工工资保证金、开发管理费、环境噪声费、环评费、地震评价费、工程检测费、消防设施费、规划技术服务费、物业管理用房费、小区硬化、绿化、路灯、给排水、雨水、有线电视、供电、围栏）和有关拆迁补偿安置所有费用（包括躲迁费、搬家费及奖励、补偿、拆迁费等）。土地及财政部分返还给张村村的征地补偿费、村办企业补偿、土地收益等所有费用全部归屹东公司。根据批准的规划，项目范围内张村村与屹东公司按照规划批准建设规模 4：6 分成。双方各自分得的房屋的销售、确权及各种税费各自负担，物业管理统一招标，委托有资质的物业公司管理，委托费按房屋面积比例各自负担。

2009 年 6 月 1 日，屹东公司以单价 75 万元/亩的价格竞得旧村改造项目一期土地 63,334.00 平方米（95 亩），总成交价为 71,250,000.00 元。

根据威海市环翠区发展和改革局 2009 年 8 月 7 日《关于威海市景和家园（张村旧村改造一期工程）项目的核准意见》（威环发改基字【2009】18 号），景和家园一期项目位于威海市环翠区张村镇张村村，建设内容及规模为：住宅 80,618.00 平方米、公建面积 6,147.00 平方米、半地下储藏室面

积 11,142.00 平方米、停车楼面积 6,277.00 平方米、地下车库 21,063.00 平方米。本项目拆迁面积 30,000.00 平方米、拆迁安置面积 30,000.00 平方米。

2009 年 8 月 25 日，屹东公司取得威海市规划局颁发的《建设用地规划许可证》，用地项目名称为住宅、老年公寓、商业等，建设规模约 86,768.00 平方米。

2009 年 8 月 27 日，屹东公司取得威环国用（2009 出）第 207 号国有土地使用证，位于威海市环翠区张村镇张村村，土地面积 63,334.00 平方米，用途为住宅、商业，使用权类型为出让，终止日期为住宅 2079 年 9 月 27 日、商业 2049 年 9 月 27 日。

屹东公司将该宗土地用于开发景和家园一期，包括住宅、老年公寓、商业等。景和家园一期项目共计 18 栋楼 1,028 套房屋，建筑面积（未考虑部分合同中无阁楼面积的情况）为 94,078.27 平方米，其中住宅 76,136.72 平方米、阁楼 7,871.03 平方米、储藏室 10,070.52 平方米。根据管理人整理的销控表，1,028 套房屋中，对外抵债 430 套、用于回迁安置 406 套、已对外销售 178 套、未售 14 套；1,028 套房屋中，已交付 803 套（包括回迁安置 406 套）、未交付 225 套（包括已与购房人签订合同并备案的 36 套、以房抵债但未实际交付 175 套、未售 14 套）。

现管理人将景和家园一期 189 套房屋（对外抵债 175 套、未售 14 套）及老年公寓纳入债务人可供清偿的财产范围，经委托评估，评估价值为 116,701,000.00 元。经查，对外抵债 175 套中有 41 套房屋已抵顶但由屹东公司销售给消费性购房人且付款超过 50%，评估价值为 23,582,000.00 元，从财产中予以扣除。

需要说明的是，由于屹东公司财务资料不全，不排除屹东公司账目记载的已经销售给消费性购房人且付款超过 50%的信息不全的情形；也不排除管理人根据屹东公司提供的交房信息整理的销控表对于是否交房且是否属于合法交房的整理信息存在出入。这些可能会导致需要从评估财产扣除的不仅限于上述 41 套房屋，从而导致景和家园一期评估财产相应减少。重整

方则认为上述房屋因抵顶后抵顶方又销售给消费性购房人且入住，事实上无法作为债务人可供清偿的财产，债务人亦认可上述房屋面临实际不能收回的风险。

另外老年公寓的规划建筑面积为 6,659.00 平方米，经管理人委托评估续建费用为 2,197.50 万元，建成后市场价值为 3,715.70 万元。但老年公寓规划显示为公建，重整方投资建成后无法销售。

## （2）景和家园二期

2011 年 12 月 8 日，屹东公司以单价 75 万元/亩的价格竞得旧村改造项目二期土地 52,862.00 平方米（79.29 亩），总成交价为 59,467,500.00 元。

屹东公司于 2013 年 5 月 29 日取得威环国用（2013）第 077 号国有土地使用证，位于威海市环翠区张村镇张村村，土地面积 52,862.00 平方米，用途为住宅、其他商服、公共设施，使用权类型为出让，终止日期为住宅 2081 年 12 月 22 日、其他商服 2051 年 12 月 22 日、公共设施 2061 年 12 月 22 日。

根据威海市环翠区发展和改革局 2013 年 9 月 3 日《关于景和家园（张村旧村改造二期工程）项目的核准意见》（威发改审字【2013】57 号），景和家园二期项目位于威海市环翠区张村镇张村村，项目总建筑面积 79,467.00 平方米，其中住宅 46,676.00 平方米、商业及公建建筑面积 15,927.00 平方米、半地下及地下建筑面积 16,864.00 平方米。

2013 年 9 月 29 日，屹东公司取得威海市规划局颁发的《建设用地规划许可证》，用地项目名称为景和家园二期，建设规模约 80,000.00 平方米。

该宗土地使用权已于 2013 年 6 月 3 日在中国工商银行股份有限公司威海高开支行（以下简称工行高开支行）设立最高额抵押，用于担保借款人华辉公司自 2013 年 6 月 3 日至 2016 年 6 月 2 日期间，在 11,080.00 万元的最高余额内，为工行高开支行与华辉公司签订的本外币借款合同、外汇转贷款合同、银行承兑协议、信用证开证协议/合同、开立担保协议、国际国内贸易融资协议、远期结售汇协议等金融衍生类产品协议以及其他文件而享有的对债务人的债权提供担保，无论该债权在上述期间届满时是否已



经到期，也不论该债权是否在最高额抵押权设立前已经产生。工行高开支行已经向管理人申报抵押担保债权 48,800,000.00 元，经管理人认定享有抵押担保优先债权 48,800,000.00 元；因屹东公司实际使用华辉公司取得的借款 41,000,000.00 元，华辉公司就该笔借款已经向管理人申报债权 41,754,809.47 元（其中：本金 41,000,000.00 元，利息 754,809.47 元），经管理人认定享有普通债权 41,754,809.47 元。

屹东公司将该宗土地用于开发景和家园二期，包括住宅及商业。2013 年 12 月 13 日取得的《建设工程规划许可证》（建字第 3710012013D0073 号）记载，建设项目名称为景和家园二期 A03#、A05#、A06#、A08#-A16#、A22#-A23#、C03#、C09#幼儿园、1#-4#地下车库，项目位于威海市环翠区张村镇张村村，建设规划 79,886.00 平方米，其中住宅 46,794.00 平方米、地下储藏室 6,270.00 平方米、地下车库 11,021.00 平方米、办公 4,582.00 平方米、商业网点 8,254.00 平方米、幼儿园 1,324.00 平方米、居委会及治安联防站 306.00 平方米、路灯配电室 37.00 平方米、卫生站 320.00 平方米、物业管理 530.00 平方米、公厕 97.00 平方米、社区服务中心 351.00 平方米。

经管理人勘察现场，A06#住宅、A08#-A16#住宅、A23C 办公、3#-4#地下车库均已开工建设，但均未完工；A03#住宅、A05#住宅、A08#商业网点配套、A10#-A13#商业网点配套、A15#商业网点配套、A22#商业网点配套、A23#（A、B、D、E 段）商业网点配套、C03 住宅、C09 幼儿园均未开工建设。

现管理人将上述财产纳入债务人可供清偿的财产范围，经委托评估，景和家园二期在建建筑物及地下车库评估值为 198,490,000.00 元、未开发的土地评估价值为 57,811,000.00 元（楼面地价）。地下车库 1#-2#因属于地下部分未纳入评估范围。

需要说明的是，景和家园二期存在认购人 64 户，每户缴纳 10 万元、12 万元、15 万元不等的诚意金，合计 670 万元。其中 22 人已经提起诉讼，要求履行《景和家园认购协议书》。一审被判决驳回诉讼请求，部分认购人不服向威海市中级人民法院提起上诉。二审法院认为合同有效，但不具备

履行条件。在合同未解除且景和家园二期项目由屹东公司继续建设，则认购人可在房屋具备签订商品房预售合同的条件时另行主张权利，最终判决驳回上诉，维持原判。屹东公司进入重整程序后，该 64 户代表上访要求屹东公司履行合同且不承担续建费用。

### （3）景和家园三期

景和家园三期规划占地面积 34,733.00 平方米（52.09 亩）。经管理人调查屹东公司，景和家园三期土地使用权由威海浩洋置业有限公司竞得，开发了桃源茗居项目。屹东公司提出政府应当继续履行合同另行给予享受旧村改造政策的土地。管理人注意到，威海环翠省级旅游度假区管理委员会、张村村与屹东公司共同签订的《旧村改造协议书》，未涉及三期土地问题；且该三期土地使用权政府挂牌出让时，屹东公司未参加竞买，故目前屹东公司要求政府继续履行合同证据不足。

### 3、天海人和项目

根据乳山泰和会计师事务所有限公司出具的威海屹东房地产开发有限公司乳山分公司专项审查报告（乳泰会专审字【2016】第 104 号）记载，乳山分公司于 2006 年 11 月通过挂牌方式取得白沙滩宫家庄村耕地 2,177.28 平方米，用途为住宅用地，规划建设中共乳山市委党校的校舍附属设施住宅楼 80 套，建筑面积 10,343.00 平方米。乳山分公司与中共乳山市委党校合作开发，实际开发住宅 96 套，双方约定属于中共乳山市委党校 42 套、属于乳山分公司 54 套。根据乳泰会专审字【2016】第 104 号专项审计报告记载，属于乳山分公司 54 套住宅已全部出售，属于中共乳山市委党校 42 套住宅已销售 35 套。经管理人到乳山市自然资源局不动产登记中心查询，现有 7 套房屋登记在乳山分公司名下，分别为 34#606、34#608、34#305、34#103、34#104、34#107 和 34#102。

现管理人将该 7 套房屋纳入债务人可供清偿的财产范围，但未委托评估，采用通过安居客网站查询本小区面积接近的可比房源对外售价方式确定财产价值为 3,830,082.00 元。

需要说明的是，该 7 套房产虽然登记在乳山分公司名下，经管理人调

查有 3 套（34#103、34#107 和 34#102）属于债务人财产。因屹东公司未向管理人移交乳山分公司任何资料且称无账目，故其他 4 套房屋是否属于债务人财产，仍需进一步落实。

#### 4、屹东家园项目

根据管理人从栖霞市不动产登记中心取得的不动产权属登记资料查询结果证明（编号：20204197），栖霞分公司名下有屹东家园 1 号楼 4 套商铺，建筑面积均为 97.87 平方米。

管理人暂将该 4 套商铺纳入债务人财产范围，但未委托评估，采用通过安居客网站查询可比商铺的对外售价确定财产价值为 2,214,952.00 元。

需要说明的是，该 4 套商铺虽然登记在栖霞分公司名下，但因屹东公司未向管理人移交栖霞分公司任何资料且称无账目，是否属于债务人财产，仍需进一步落实。

### （二）车辆

管理人到车辆管理部门查询债务人名下的车辆，但经查询债务人名下没有车辆。虽然管理人发现账面记载有车辆保险费、加油费等相关单据，但经查询上述相关车辆费用均为“私车公用”，即个人车辆用于公司事务，由债务人承担费用。

### （三）办公用品

屹东公司固定资产主要为电脑、打印机等电子设备，均为 2013 年之前购入。管理人于 2020 年 11 月 9 日对债务人的电脑、空调、办公桌椅等实物资产进行了盘点，部分实物资产已损坏，不具有使用价值。

债务人固定资产账面原值为 187,529.00 元，累计折旧为 24,602.00 元，净值为 162,927.00 元。经管理人调查，债务人账面自 2014 年至今均未计提折旧。若按照税法规定的电子设备最短折旧年限 3 年计算，该部分固定资产应已提足折旧，净值应为 0 元。

### （四）货币资金

债务人的货币资金共计 1,858,510.75 元，其中：库存现金 20,116.39 元，银行存款 1,838,394.36 元，具体如下：

## 1、库存现金

债务人 2013 年 12 月 31 日账面现金余额为-57,949,914.67 元；经管理人组织相关人员将未入账单据登记入账汇总后得出 2020 年 11 月 2 日的现金余额为-5,389,052.54 元，该余额无法反映真实现金余额。

2020 年 11 月 24 日，债务人将现金 20,116.39 元转入管理人账户。屹东公司库存现金余额暂按管理人实际收到的金额 20,116.39 元予以认定。

## 2、银行存款

债务人 2013 年 12 月 31 日账面银行存款余额为-43,959,268.16 元；经管理人组织相关人员将未入账单据登记入账汇总后得出 2020 年 11 月 2 日的银行存款余额为 32,851,381.81 元，该余额无法反映真实银行存款余额。

管理人到屹东公司基本户开户银行打印了公司及乳山分公司已开立银行账户清单，再到清单所列的开户行查询了屹东公司及分支机构（张村分公司、乳山分公司均未开立银行账户）在各银行开立的存款账户，并查询余额、打印对账单。经管理人落实，屹东公司及乳山分公司银行存款余额为 1,838,394.36 元。

需要说明的是，银行存款余额绝大部分为按揭贷款保证金，如果购房人不能按时还款，则银行会从保证金账户扣划相应款项。屹东公司代购房人垫付的款项，有权向购房人追偿。

### （五）对外应收账款

#### 1、应收款项

经管理人梳理购房合同、抵顶协议及收款收据，发现部分海天丽景及景和家园购房人未交齐全款，应收账款暂定为 2,317,347.00 元，具体如下：

##### （1）海天丽景

海天丽景 2#709（带阁楼），合同编号 201300042917，已网签备案，购房人为戚本琳，总价款 400,000.00 元。因未发现收款信息，暂将该 400,000.00 元纳入应收账款范围。

海天丽景 5#108、208、308，合同编号分别为 2009001592、2009001591、2009001590，已网签备案，购房人分别为谷元、刘春艳、刘春霞，总价款

分别为 376,774.00 元、379,215.00 元和 389,162.00 元，合计为 1,145,151.00 元，付款方式为贷款。账面收款显示以现金方式分别收款 50,000.00 元、110,000.00 元、120,000.00 元，合计收款 280,000.00 元，未记载收购房人贷款情况。管理人于 2020 年 12 月 15 日就该事项对宋修威进行询问，宋修威称这 3 套房屋是用谷元、刘春艳、刘春霞的名字进行按揭贷款为屹东公司融资，后来协商变更为真正的商品房预售，贷款他们各自偿还，原由债务人偿还的贷款由他们缴纳，即账面记载的 50,000.00 元、110,000.00 元和 120,000.00 元就是双方结算后的，现关于房屋双方已经结清。管理人暂未将这 3 套房屋购房人总价款与实际交款之间的差额合计 865,151.00 元纳入应收账款（但有待于与该 3 名购房人进一步核实）。

## （2）景和家园一期

①18 户购房人（其中 15 户付款超过 50%）已与屹东公司签订合同并网签备案，房款（含储藏室）总额为 5,699,527.00 元，已收 3,782,180.00 元，应收 1,917,347.00 元暂纳入应收账款范围（对于 3 户无收款信息但已交付的，有待管理人进一步核实）。

②255 套对外抵顶已交房，房款（含储藏室）总额为 77,269,954.00 元，已收 65,313,715.00 元，应收 11,956,239.00 元。但由于该 255 套房屋系对外抵顶且已交房，根据管理人制定的财产界定规则，视为抵顶已经完成，因此应收 11,956,239.00 元不再作为债务人应收账款。

③41 套对外抵顶未交房，房款（含储藏室）总价 13,577,015.00 元，已收 12,787,215.00 元，应收 789,800.00 元。因已经出售给消费型购房人且付款超过 50%，根据管理人制定的财产界定规则，购房人对其购买的房屋享有优先权，视为抵顶已经完成，因此应收 789,800.00 元不再作为债务人应收账款。

需要说明的是，由于屹东公司存在大量的以房抵债、景和家园一期 5# 楼（施工号 C01）分配给邹清涛（对于邹清涛以债务人名义销售的房屋按照抵顶规则界定债务人财产范围），因此存在购房人直接将款项付给抵顶方，屹东公司账面不体现销售款；同时由于屹东公司管理混乱，不排除屹东公

司自行销售的房屋收款收据丢失的可能，故管理人现未发现收款信息（即无收款收据）不代表购房人未真正付款；另外管理人整理的收款收据，除按揭贷款外，不代表屹东公司真正收到房款，因为屹东公司账目不全，资金流不具备落实条件，需与业主进行核对。这些都将会导致实际应收款数可能会小于上述所列的应收账款数。

## 2、其他应收款

债务人账面其他应收款余额经管理人重分类调整后，2020年11月2日余额为120,424,210.87元。

由于屹东公司账面其他应收款所列债务人名称多为简称，管理人根据财务凭证记载查询到准确的债务人公司名称合计9家，再通过工商信息查询到了其中7家债务人的地址及联系方式，于2020年11月16日通过特快专递分别向山东华联置业有限公司、中国太平洋财产保险股份有限公司威海分公司、文登市兴文典当有限责任公司、乳山市佳和物业服务有限公司、中国工商银行股份有限公司威海分行、威海市水务集团有限公司寄送催收函，合计涉及6家、金额14,831,020.87元（剩余1家为威海市环翠区威高银泰小额贷款有限公司，已经注销且查询不到债权债务承接人信息）；对于屹东公司账面其他应收款存在的大量自然人债务人，合计涉及38家、金额55,536,520.43元。因无法查明联系方式，管理人无法寄送催收函。

对于管理人寄送催收函的债务人，山东华联置业有限公司、威海市水务集团有限公司未做任何回复；中国工商银行股份有限公司威海分行回复要求管理人联系13806310528许行长，但管理人拨打几次电话无人接听；其他债务人回复如下：文登市兴文典当有限责任公司13361197766电话回复不欠屹东公司款项，未提供书面材料；乳山市佳和物业服务有限公司要求管理人提供当时的付款底联，但由于屹东公司凭证丢失，无法向对方提供证明材料；中国太平洋财产保险股份有限公司威海分公司向管理人提供了当时屹东公司的保单以及系统中登记的2011年的发票号码，管理人要求保险公司进一步提供原始保费发票。由于时间久远，且保险公司业务量大，无法满足管理人的要求。

鉴于上述清收情况，因屹东公司财务核算不健全，其记载可能无法反映业务实质；加之账龄较长，即使存在个别真实的应收款项，考虑到诉讼时效等问题，收回难度较大，因此暂不确认其他应收款。

### 3、预付账款

债务人账面其他应收款余额经管理人重分类调整后，2020年11月2日余额为191,171,536.83元。

账面预付账款多与因屹东公司未收到对方发票而不能进行成本结转导致，待收到发票后，转入成本费用，故预付账款不具有可收回性。如果屹东公司不能取得合规发票，账面预付账款也需要进行成本结转，只是对应的成本费用不能进行税前扣除。因此将预付账款转入开发成本后，预付账款余额为0元。

### 三、债务人财产评估情况与结果

屹东公司因资金短缺，开发的海天丽景7#楼、停车楼、景和家园一期老年公寓，景和家园二期等工程均已停工多年。且因停工时间过长，景和家园部分基础由于长期日晒雨淋导致风化损坏，无使用价值。管理人于2020年11月19日通过公开竞标的方式选取山东圣达土地房地产资产评估有限公司为评估机构，对债务人海天丽景、景和家园的房屋、土地、在建工程等实物资产在评估基准日2020年11月2日的价值进行评估，并出具评估报告。经评估机构评估，债务人开发的房地产及固定资产价值为412,668,342.00元（含景和家园一期41套已抵顶但销售给付款超过50%的消费性购房人房屋，评估价值23,582,000.00元），其中：

- 1、海天丽景7#楼及未售的2套房产评估价值为39,662,000.00元；
- 2、景和家园一期未售房产评估值为116,701,000.00元；
- 3、景和家园二期在建房产及地下车库评估值为198,490,000.00元；
- 4、景和家园二期未开发的土地评估价值为57,811,000.00元；
- 5、固定资产评估价值为4,342.00元。

对于管理人经调查发现的登记在乳山分公司名下的天海人和项目7套房屋及登记在栖霞分公司名下的屹东家园项目4套商铺，经管理人询价，

确定财产价值分别为：

1、天海人和 7 套房产估价为 3,830,082.00 元；

2、屹东家园 4 套商铺估价为 2,214,952.00 元；

综上，债务人开发的房地产及固定资产价值共计 418,713,376.00 元，现管理人纳入可供清偿财产的价值共计 399,307,233.75 元（财产评估价值+流动资产-评估范围内 41 套房屋）。

#### 四、特别事项披露

##### （一）部分股东欠缴纳部分出资

管理人将债务人账面实收资本与工商信息进行比对，发现账面实收资本与工商信息不符：

债务人账面实收资本为 3,000 万元，其中宋修威出资 2,600 万元，占出资比例的 86.67%；宋文越出资 400 万元，占出资比例的 13.33%。

经查，债务人于 2007 年 3 月 13 日进行了工商信息变更，注册资本由 3,000 万元变更为 4,500 万元，其中：宋修威出资 2,600 万元，占出资比例的 57.78%；宋文越出资 900 万元，占出资比例的 20%；邹清涛出资 1,000 万元，占出资比例的 22.22%。本次增资 1,500 万元，其中：宋文越以货币资金出资 500 万元，邹清涛以货币资金出资 1,000 万元。该次增资由威海安达会计师事务所有限公司于 2007 年 3 月 14 日出具威安会验字（2007）第 020 号验资报告。尽管工商资料中包含验资报告，而且工商资料也能确认增资款项已于 2007 年 3 月 13 日存入债务人在农村信用合作联社鲸园信用社开立的 20100112024 账户，但债务人账面未体现。经管理人调查，增资款 1,500 万元未实际到位，宋文越、邹清涛分别欠缴出资 500 万元、1,000 万元。

##### （二）《旧村改造协议书》履行争议

《旧村改造合作协议书》约定张村村与屹东公司按照规划批准建设规模 4:6 比例分成。对此张村村认为，凡是规划批准建设规模内的土地均应当纳入计算范围，因此计算出张村村应分得建筑面积为 59,869.51 平方米（149,673.80\*40%），扣除屹东公司已在景和家园一期分配了建筑面积



33,464.41平方米，屹东公司尚欠建筑面积为26,404.10平方米。后张村村在2020年12月2日向管理人提交的债权申报材料中，同意将4:6比例变更为3.2:6.8，因此计算出张村村应分得建筑面积为47,895.61平方米（149,673.80\*32%）；但屹东公司根据旧村改造合同目的、相关政府文件及张村镇其他村旧村改造项目开发商与相关村委会合作开发分成惯例，认为应当区分项目用地中的原居民用地、企业用地、空白用地三类不同性质的土地所对应的政府返还土地出让金的差异来计算张村村应当分配的建筑面积为41,428.38平方米。另有村民因选择3套房屋共计338.06平方米屹东公司货币补偿方式进行安置，故张村村应当分配的建筑面积为41,090.32平方米（41,428.38-338.06）。双方因此产生争议。

### （三）相关权利人行使取回权

威海仙姑顶旅游开发有限公司向管理人提交行使取回权申请书，申请取回备案在其名下的房屋共计60套。主张其与屹东公司签订购房合同，从屹东公司购买海天丽景17套房屋及景和家园一期43套房屋，已支付款项1,174.00万元。管理人经审查认为，威海仙姑顶旅游开发有限公司申请的取回权实际为要求屹东公司继续履行合同，不符合取回权的规定；另双方合同所涉房屋系屹东公司为偿还其借款而抵顶，其不属于消费性购房人。故不支持其取回权申请，同时预留其借款普通债权。该60套房屋存在争议。

### （四）部分债权人要求履行房屋买卖合同

鸿佳集团有限公司向管理人提交情况说明，对屹东公司抵顶的景和家园二期56套房屋主张权利，主张双方结算抵顶工程款，要求管理人认定上述56套房屋不属于债务人财产，其享所有权；部分与屹东公司签订房屋认购合同方（共计64户）也通过上访要求履行景和家园二期认购合同。上述房屋因不符合根据《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》第二条的规定，管理人将其纳入债务人财产，不支持履行房屋买卖合同的要求，同时预留其全额债权。该部分房屋存在争议。

### （五）财务资料缺失对财产调查产生的影响

由于屹东公司管理混乱，财务核算不健全，虽经管理人组织人员将原

来未入账单据进行了整理，并在 EXCEL 表格中登记，然后对各科目进行汇总，生成了科目余额表。但债务人财务报表无法反映屹东公司真实的财务状况，且屹东公司不具备委托中介机构进行财务审计的条件。故对于对外应收账款等财产，管理人仅以当前证据确认的金额暂纳入债务人财产范围，若日后发现新证据，根据证据进行调整。

#### **（六）后续变化对财产状况产生的影响**

评估基准日后因债务人继续建设、销售等原因形成的财产变化，变化后的财产状况及价值，以评估机构补充调整的范围、价值或管理人认定的范围、价值为准。

以上仅是管理人阶段性财产调查情况与结果，目前我们正处于对债务人调查摸底、全面掌握情况阶段，报告所引用数据仅是初步数据。根据以后变化的情况，将随时进行修改、调整、补充。

威海屹东房地产开发有限公司管理人

2020 年 12 月 25 日