

# 威海今阳集团有限公司管理人 关于提请审议破产财产变价方案的报告

债权人会议：

债务人威海今阳集团有限公司重整案，铭信清算事务（山东）有限公司自接受荣成市人民法院指定担任管理人以来，在法院的指导、监督下，依法委托山东志诚土地房地产资产评估有限公司对债务人的财产进行了评估。

本次债权人会议的重要议题之一是表决重整方山东华海科技发展有限公司的重整计划草案。若经债权人会议表决，重整计划草案获得通过且获得法院批准的，则根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业破产法》）第八十六条、第八十九条、第九十条的规定，由管理人向债务人移交财产和营业事务，债务人开始在管理人监督下执行重整计划；若重整计划草案未获得通过或者已通过的重整计划未获得法院批准的，则根据《企业破产法》第八十八条的规定，法院应当裁定终止重整程序，并宣告债务人破产。

考虑到债务人已严重资不抵债，且受疫情影响，不便于债权人聚集多次参加现场债权人会议，而网络债权人会议成本较高。故若法院宣告债务人破产时，管理人需要根据《企业破产法》第一百一十一条第一款的规定，及时拟订破产财产变价方案，提交债权人会议讨论。现为节约司法资源及债权人成本，减少聚集次数，提高破产程序效率，管理人提前拟订了破产财产变价方案，提交本次债权人会议，并特别说明如下：

若重整计划草案经债权人会议现场表决获得通过，则破产财产变价方案不再表决；若未获得现场表决通过，则现场表决破产财产变价方案；若根据重整计划草案表决规则，重整计划草案经会后表决（含二次表决）最终获得通过，则本次债权人会议表决通过的破产财产变

价方案不再执行；若法院宣告债务人破产，则管理人根据《企业破产法》第一百一十一条第二款的规定，直接执行债权人会议通过的或者法院裁定的破产财产变价方案，管理人不再另行组织召开债权人会议进行表决（此情形包含根据《企业破产法》第九十三条第一款规定的情形，即债务人不能执行或者不执行重整计划的，法院裁定终止重整计划的执行并宣告债务人破产）。

特此报告。

威海今阳集团有限公司管理人

2022年12月23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

### （一）荣国用（2014）第 310951 号土地使用权

该宗土地使用权位于荣成市环海路 1606 号，面积 12,392 平方米（约 19 亩），终止日期为 2080 年 2 月 25 日。经评估机构评估，该宗土地评估价值为 15,242,160.00 元。债务人以该宗土地为上上文化向交通银行威海分行贷款 1,000 万元提供抵押担保。

该宗土地是债务人重整价值所在，重整方在投资方案明确若不能按照现有规划进行开发建设或者受退海岸线政策影响导致不能按照现有占地面积开发，则债务人无重整价值，其将会退出重整。

### （二）房产

#### 1、产权式艺术酒店（院落式住宅）19 套

1600-205、1600-306、1602-208、1602-306、1602-308、1602-309 共计 6 套房屋未售，建筑面积共计 283.09 平方米，无限制，评估价值 1,853,112.80 元；

1598-405、1598-406、1598-408、1598-409、1598-411 共计 5 套房屋未售，建筑面积共计 236.42 平方米，评估价值 1,527,995.70 元。因债务人股东顺兴能源向威海市商业银行股份有限公司文化支行贷款，由债务人提供最高额抵押（已申报债权认定 1,661,072.10 元）；

1598-306、1598-402、1598-410、1598-412、1600-212、1602-206 共计 6 套房屋未售，建筑面积共计 256.74 平方米，评估价值 1,675,929.90 元。因威海金石湾文化产业发展有限公司向山东荣成农村商业银行股份有限公司贷款，由债务人提供最高额抵押（已申报债权认定 4,923,352.36 元）；

1600-218 未售，建筑面积 56.92 平方米，评估价值 350,627.20 元。债务人网签备案在夏天男名下；

1598-309 建筑面积 54.83 平方米，评估价值 337,752.80 元。该房屋原赠予张宇哲，后债务人撤销赠予，仍由张宇哲占用。

经评估机构评估，上述 19 套房屋的评估价值共计为 5,745,418.40 元。

## **2、预抵押产权式艺术酒店（院落式住宅）36 套**

债务人为解决资金问题，借用他人名义以按揭方式签订商品房预售合同，将房屋网签在名义购房人名下，以名义购房人从银行取得按揭贷款、房屋由贷款银行办理预告抵押登记、由债务人作为保证人。取得的贷款实际由债务人使用并偿还。截止到 2022 年 1 月 18 日，该部分按揭贷款购房人剩余 47 人，欠付按揭贷款本息合计 23,531,486.75 元，其中：本金 23,333,041.71 元，利息 198,445.04 元。2022 年 1 月 18 日后，管理人未被指定并接管债务人印章期间，债务人又以初进斌、邹颖杰通过偿还该部分按揭贷款剩余本息并承担交易双方税费的方式处置了 5 套房屋，管理人暂未将该 5 套房屋列为债务人财产。

扣除上述 5 套房屋，上述按揭贷款购房人剩余 42 人（其中在该部分按揭贷款之前有债务人已经出售给真实购房人的 4 户）。该 42 套房屋中，包含产权式艺术酒店（院落式住宅）36 套。经评估机构评估，上述 36 套房屋的评估价值共计为 15,300,695.70 元（对应截止到 2022 年 1 月 18 日，名义借款人欠付的按揭贷款本息合计 16,833,800.70 元）。

## **3、联排别墅 2 套及 2 个车库**

1588-103 未售，建筑面积 356.98 平方米，评估价值 1,695,655.00 元。因债务人向威海市商业银行股份有限公司经济技术开发区支行贷款，连同有证独栋别墅 C3（1770）、C5（1768）及其他财产共同办理了最高额抵押（已申报债权认定 5,110,116.68 元）；

1590-103 建筑面积 356.98 平方米，评估价值 1,695,655.00 元；1590-103 车库面积 24.52 平方米，评估价值 116,470.00 元。因威海金石湾文化产业发展有限公司向山东荣成农村商业银行股份有限公司贷款，由债务人提供最高额抵押（已申报债权认定 4,923,352.36 元）；

1592-101 车库面积 22.81 平方米，评估价值 108,347.50 元。债务人网签备案在司远名下。

经评估机构评估，上述 2 套别墅及 2 个车库评估价值共计为 3,616,127.50 元。

#### **4、有证独栋别墅 2 套**

C3（1770）建筑面积 796.18 平方米，评估价值 4,578,035.00 元。原购房人潘瑜嘉，现房屋买卖合同已解除，根据生效仲裁裁决书债务人需退房款 400 万及利息、赔偿款；

C5（1768）建筑面积 729.27 平方米，评估价值 4,193,302.50 元。原购房人王建平，现房屋买卖合同已解除。因债务人向威海市商业银行股份有限公司经济技术开发区支行贷款，将 C3（1770）、C5（1768）连同联排别墅 1588-103 及其他财产共同办理了最高额抵押（已申报债权认定 5,110,116.68 元）；

经评估机构评估，上述有证独栋别墅 2 套评估价值共计为 8,771,337.50 元。

#### **5、无证独栋别墅 2 套**

B3 建筑面积 528.64 平方米，评估价值 1,810,063.36 元。债务人与威海市想有个院子民宿有限公司签订山东省威海市金石湾艺术园区房屋租赁合同，将 B3 别墅租赁给该公司用于经营民宿及相关业务事项。已经生效判决书判决解除合同。该公司补充申报债权 9,174,813.80 元。

D1 建筑面积为 650 平方米，评估价值 2,225,600.00 元。原购房人为王建平，已付款 50 万元，后房屋买卖合同解除。

经评估机构评估，上述 2 套无证独栋别墅评估价值共计为 4,035,663.36 元。

### **（三）机器设备**

电动观光车、电瓶车及桌椅共计 3 台（套），评估价值共计为 16,363.98 元。

### **（四）电子设备**

电脑、打印机、数码相机等电子设备共计 15 台，评估价值共计为 6,330.23 元。

### **（五）办公软件**

用友软件、阿凡提软件各 1 套，评估价值共计为 4,953.33 元。

### **（六）电缆**

铜芯电缆一宗，评估价值为 20,084.10 元。

综上，债务人可变价破产财产评估价值总计为 54,042,129.14 元，具体构成如下：

- （1）土地使用权 15,242,160.00 元；
- （2）房屋 37,469,242.46 元；
- （3）机器设备、电子设备及办公软件 27,647.54 元；
- （4）应收账款等流动资产 1,303,079.14 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，以市场价值为依据，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》第一百一十二条第一款规定，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、全部和部分结合原则

《企业破产法》第一百一十二条第二款规定，破产企业可以全部或者部分变价出售。企业变价出售时，可以将其中的无形资产和其他财产单独变价出售。

破产财产以全部拍卖（含变卖）为原则；管理人根据破产财产的种类、数量，若将破产财产部分进行变价，如对单一房产或单独机器设备等一类财产进行拍卖（含变卖），有利于破产财产价值增加的，则管理人可以采取全部和部分相结合的拍卖原则。

## 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（淘宝强制清算拍卖平台）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。

#### **四、其他事项说明**

1、若管理人后续追回需要变价的财产，也将按照本破产变价方案执行。

2、上述预抵押产权式艺术酒店（院落式住宅）36 套，涉及的按揭贷款银行为威海市商业银行股份有限公司所属四家支行，其中威海市商业银行股份有限公司荣成好运角支行起诉名义购房人盖红、债务人金融借款合同纠纷案件，要求盖红偿还按揭借款、行使预抵押优先债权、债务人承担连带保证责任，该案尚未审结。由于上述 36 套房屋的评估价值共计 15,300,695.70 元，对应截止到 2022 年 1 月 18 日名义借款人欠付的按揭贷款本息合计 16,833,800.70 元。故若债务人在破产清算程序中对上述财产进行变价，会出现预抵押房屋价值不足以清偿按揭贷款问题。第一次债权人会议，形成了《债务人财产（部



分房屋)处分方案》，针对该部分预抵押房屋，按照不低于房屋现评估平均单价，且能够清偿银行按揭贷款、承担债务人应当承担的交易税费的方式进行处分。后管理人在执行该债权人会议决议过程中，在淘宝强制清算拍卖平台对其中的部分房产进行公开拍卖，后流拍。若执行本破产财产变价方案变价结果低于《债务人财产（部分房屋）处分方案》，则管理人有权继续执行《债务人财产（部分房屋）处分方案》；若名义借款人同意继续偿还剩余按揭贷款的，由名义借款人与按揭贷款银行继续履行借款合同，名义借款人向债务人要求房屋权利或全额垫付其偿还的贷款的，由名义借款人与债务人依法处理。

3、本破产财产变价方案以法院宣告债务人破产为生效条件。