

重庆第十建设有限公司 重庆东田实业有限公司
重庆巴月庄实业有限公司 重庆科沃商贸有限公司
财产管理方案

重庆第十建设有限公司债权人：

重庆东田实业有限公司债权人：

重庆科沃商贸有限公司债权人：

重庆巴月庄实业有限公司债权人：

第一部分 前言

2016年7月7日，重庆市江北区人民法院作出（2016）渝0105民破5号、7号、8号、9号《民事裁定书》，分别受理重庆第十建设有限公司（简称重庆十建）、重庆东田实业有限公司（简称东田公司）、重庆巴月庄实业有限公司（简称巴月庄公司）、重庆科沃商贸有限公司（简称科沃公司）破产重整申请。

2016年8月8日，重庆市江北区人民法院作出（2016）渝0105民破5号、7号、8号、9号《决定书》，指定四个公司清算组担任管理人。

2017年9月7日，重庆市江北区人民法院裁定对重庆第十建设有限公司、重庆东田实业有限公司、重庆科沃商贸有限公司、重庆巴月庄实业有限公司实行合并重整。

2018年11月19日，重庆市江北区人民法院作出（2016）渝0105民破5号、7号、8号、9号之三号《民事裁定书》，裁定如下：（一）

终止重庆第十建设有限公司、重庆东田实业有限公司、重庆巴月庄实业有限公司、重庆科沃商贸有限公司重整程序；（二）宣告重庆第十建设有限公司、重庆东田实业有限公司、重庆巴月庄实业有限公司、重庆科沃商贸有限公司破产。自此，管理人对四家公司依法进行破产清算。

为推进本案破产清算工作，依据《中华人民共和国企业破产法》、最高人民法院、重庆市高级人民法院有关司法解释、规范性文件等法律法规的规定，结合破产人财产的实际状况，管理人提出本财产管理方案，现提请债权人会议审议并表决。

第二部分 财产管理原则

一、合法原则

债务人公司财产管理工作应当严格遵守《企业破产法》及其他有关法律、行政法规、司法解释、规范性文件、规章的规定，确保财产管理方式及程序合法。

二、高效有序原则

管理人对债务人财产的管理工作应当组织有序，合理安排，破产程序正常进行。

三、财产保值原则

在保障债务人公司财产安全的前提下，争取实现财产保值，尽可能的避免和减少债务人财产价值的减损。

四、接受监督原则

管理人对债务人公司财产的管理人工作依法接受江北区人民法

院及债权人会议、主席的有效监督。

第三部分 财产基本情况

十建系四公司的主要财产为：资金、固定资产、应收账款、其他应收款、无形资产、存货，根据第一次审计和评估，在 2016 年 7 月 7 日价值时点，资产总额约为 1,810,117,402.16 元（注：具体情况详见普华咨评报字【2017】第 7014 号、7015 号，包含巴月庄公司租赁土地上的被重庆市大足区规划和自然资源局认定为违法的建筑物及构筑物评估价值和东田公司已出售和抵款给买受人的房屋评估价值）。因第一次评估报告超过一年有效期而失效，故对巴月庄公司项目和东田公司项目进行了第二次评估，在 2019 年 4 月 1 日价值时点，十建系四公司的资产总额约为 2,022,704,902.16 元（注：具体详见普华咨评报字【2019】第 5071 号、5072 号，包含巴月庄公司租赁土地上的被重庆市大足区规划和自然资源局认定为违法的建筑物及构筑物评估价值 11040 万元和东田公司已出售和抵款给买受人的房屋评估价值 21540.97 万元）。

第四部分 管理措施

一、关于债务人财产的接管

管理人接受指定后，全面启动接管工作。在法院的指导和监督下，管理人接管了债务人的印章、证照及财务资料、人事档案、诉讼材料、财产登记证书等系列文件资料和实物资产，并安排专门机构和人员进行管理。

二、对巴月庄公司开发项目的管理

巴月庄公司开发项目，即：双桥区通桥镇龙水湖片区的房屋、建筑物（在建工程）、土地使用权、租赁土地上的建筑物及构筑物，管理人委托重庆普华房地产土地资产评估有限公司对该部分财产进行第二次评估，根据报告，在估价时点 2019 年 4 月 1 日，该部分财产的市场评估总价值 107167.1 万元。为了该部分财产的安全和尽量维系其价值，管理人委托巴月庄物管公司继续进行管理和维护，所需费用作为破产费用。管理人定期巡查和管理，保持现状，今后将按财产变价方案确定的处置方式处理后交付给受让人。其中：

1、双桥区通桥镇龙水湖片区巴月庄·万商会馆一期一期 A、B、C、D 区，建筑面积为 32,861.40 平方米及分摊的相应土地使用权，地上房屋尚未完全通过验收，未办理权属登记手续，评估价值 30474.96 万元；

2、位于双桥区通桥镇龙水湖片区二期 1、2、4、5 栋，建筑面积为 11,551.36 平方米及分摊的相应土地使用权，地上房屋尚未完全通过验收，未办理权属登记手续，评估价值 6237.17 万元；

3、位于双桥区通桥镇龙水湖片区，建筑面积为 45,200.60 平方米的住宅用房（在建工程），地上房屋尚未完全通过验收，未办理权属登记手续，评估价值 7088.13 万元；

4、位于双桥区通桥镇龙水湖片区，使用权面积共计 185,281.20 平方米的商住综合用地，为未建设地块，评估价值 46606.84 万元；

5、位于双桥区通桥镇龙水湖片区租赁土地上的建筑物及构筑物，即高尔夫公园 2161 平方米、马术公园 9613 平方米、肖家湾酒店 1422

平方米，评估价值 16760. 万元（不包括土地使用权）。

但是，2019 年 10 月 12 日，管理人收到重庆市大足区规划和自然资源局对巴月庄公司作出的《行政处罚告知书》[大足规资局〈处罚告知〉（2019）第 30 号]认为：巴月庄公司在租赁土地上修建马术公园（即马术俱乐部）、肖家湾酒店（即肖家沟精品酒店）建筑物及构筑物，未取得国有建设用地使用权，且不符合土地利用总体规划，该行为违反了《中华人民共和国土地管理法》第四十三条规定，构成非法占用土地的违法行为，为此，根据《中华人民共和国土地管理法》第七十六条规定，拟作出处罚，限巴月庄公司 15 日内拆除马术公园（即马术俱乐部）、肖家湾酒店（即肖家沟精品酒店）建筑物及构筑物，恢复土地原状，退还非法占用的土地。经管理人统计，前述被认定为违法建筑的建筑物和构筑物，评估总价为 11040 万元。为了维护债务人和广大债权人的合法权益，管理人收到前述处罚决定书后，已及时将相关情况报告审判法院和债权人会议主席，积极维护债务人财产价值，提出陈述和申辩（和要求听证），今后如需则提起行政复议和诉讼，所产生的费用纳入破产费用。

三、对巴月庄公司购买的办公用房的管理

巴月庄公司购买的办公用房，即：位于重庆市大足区双路镇双龙西路 83 号“晓城春天”10 幢 1 单元 1-1 至 8-6（自购房）47 套住宅用房，管理人委托重庆普华房地产土地资产评估有限公司对该部分财产进行了第二次评估，根据评估报告，在估价时点 2019 年 4 月 1 日，其市场评估价值为 1668.98 万元。该部分财产，房屋竣工验收合格并交付使用，巴月庄公司拥有房地产权证，建筑面积共计 4,180.94 平

方米。为了该部分财产的安全和尽量维系其价值，管理人对巴月庄公司购买的办公用房委托巴月庄物管公司继续进行管理和维护，所需费用作为破产费用。管理人定期巡查和管理，保持现状，今后将按财产变价方案确定的处置方式处理后交付给受让人。

四、对东田公司房屋的管理

东田公司房屋，即：位于重庆市江北区港城东路 98 号和港城东路 100 号的厂房、倒班楼及科技孵化楼，管理人委托重庆普华房地产土地资产评估有限公司对该部分财产进行第二次评估，根据报告，在估价时点 2019 年 4 月 1 日，该部分财产的市场评估总价值 80732.24 万元。为了该部分财产的安全和尽量维系其价值，管理人将东田公司房屋委托巴月庄物管公司继续进行管理和维护，所需费用作为破产费用。管理人定期巡查和管理，保持现状。东田公司房屋已经通过竣工验收，除 3 号厂房外都已经办理了产权大证。东田公司房屋分为已出售和抵款部分和未出售部分，分类管理如下（详见《重庆东田实业有限公司房屋状况汇总表》）：

1、对已出售和抵款部分房屋。东田公司 1、2、3、4、号倒班楼，已销售面积约 16465.65 平方米(含抵款房面积),约占总面积的 30%。3 号和 4 号厂房已销售并交付约 40666.99 平方米。已出售和抵款房屋的评估总价值约为 21540.97 万元。对该部分房屋，因东田公司已经收取全部或绝大部分款项，并已经交付给买受人（含抵款房屋），依法不属于破产财产。管理人对购房尾款继续向相应买受人追收并纳入破产财产。已销售和抵款房屋具体为：

(1) 重庆市江北区港城东路 98 号，3 号厂房已出售并交房面积

约27260.67平方米,4号厂房已出售并交房面积约13406.32平方米,评估总价值约14884.12万元;

(2) 重庆市江北区港城东路100号,1幢倒班楼(其他用房)已售并交房面积约3641.21平方米,2幢倒班楼(其他用房)(已售<含抵款房>并交房面积约3098.55平方米,3幢倒班楼(其他用房)已售<含抵款房>并交房面积约9318.36平方米,4幢倒班楼(集体宿舍)已售并交房面积约928.30平方米,评估总价值约6656.85万元;

2、对未销售部分的房屋。今后将按财产变价方案确定的处置方式处理后交付给受让人。为了充分发挥资产价值,解决破产费用和共益债务支出的紧张问题,管理人对东田公司未销售的房屋,部分临时出租并收取租赁费用,但不得影响今后资产处置。如有擅自侵占东田公司财产的,管理人将以当面交涉、发函、起诉等方式,要求侵权人停止侵害并赔偿一切损失。未销售房屋的评估总价值约为59191.27万元,具体为:

(1) 重庆市江北区港城东路98号,3号厂房未售并空置面积约6887.58平方米,4号厂房未售并空置约12936.98平方米,评估值约7255.79万元;

(2) 重庆市江北区港城东路100号,1幢倒班楼(其他用房)未售并空置约1463.29平方米,2幢倒班楼(其他用房)未售并空置约2008.95平方米),3幢倒班楼(其他用房)未售并空置约4450.56平方米,4幢倒班楼(集体宿舍)未售并空置约27658.58平方米),未售并空置的门面及车库约10923.21平方米,评估总值为约17186.95万元;

(3)重庆市江北区港城东路 100 号，未售并空置的科技孵化楼，建筑面积共计约 42,192.91（停车用房建筑面积共计约 9,383.26 平方米，工业用房建筑面积共计约 32,809.65 平方米），评估价值约 24793.86 万元。

五、对办公设备、办公家具、车辆、档案的管理

对十建系四公司名下的办公设备、办公家具、车辆、档案，全部清理归集管理和供破产办公使用。

1、经清理，十建系四公司办公设备 110 台(套)(包括台式电脑、空调、复印机、保险柜、投影机、传真机、电风扇、扫描仪等)，办公家具 312 件（包括办公桌椅、文件柜、床、衣柜等）。针对这些办公设备、家具，保持现状，委托评估其价值，供破产工作使用，今后根据破产工作进程使用需求，依法拍卖变卖处置（具体按财产变价方案执行）。

2、经清理和到车管所查询，十建系四公司名下登记车辆 16 辆，全部被查封，其中：小型面包车 2 辆、小型轿车 5 辆、小型越野客车 1 辆、小型普通客车 6 辆、中型普通客车 1 辆、大型普通客车 1 辆。针对这些车辆，委托评估其价值，除破产办公必须使用的车辆以外，其余全部停用，保持查封状态待今后处置时提前解封，减少费用支出和贬值损失风险。因必须的保养保管和年检参保需要产生的费用作为破产费用。为减少车辆管理费用和贬值损失，管理人将尽快依法拍卖变卖处置车辆（具体按财产变价方案执行）。

3、经清理，十建系四公司档案，数量大，种类多。管理人接管后指定专人管理，保管在十建办公场所，今后依法整理移交给档案接

管部门，所需费用作为破产费用。

六、对外债权

根据审计报告，十建系四公司实质合并后的对外债权约 248,674,737.57 元，包括应收款约 23,754,107.90 元、其他应收款约 89,920,630.57 元、股东未实际出资或抽逃出资约 135,000,000.00 元等，管理人在审计报告的基础上，与债务人、审计单位一起，分类研究并核查处理。首先全部书面发函催收，对有异议或催收未果的，全面收集证据材料，对确实具有可追收可能性的债权提起起诉，包括对股东未实际出资或抽逃出资的一并起诉追收，追收所需诉讼费用申请法院统一缓交，如今后确定必须缴纳的诉讼费纳入破产费用处理，追收所需的差旅费用等合理支出，作为破产费用处理。十建系四公司之间的债权债务，因实质合并破产，互相抵销。因十建作为建筑企业，有许多挂靠经营项目，账面记载的应收账款存在账实不符的情况，对于只是因开具了票据挂账而不具有实际可收取的应收账款，管理人不再追收。经管理人针对不同债权采取诉讼或非诉讼方式催收后，管理人认为名为债权实为不存在或不成立的债权，或无法追回的债权，或追收的诉讼与非诉讼成本可能高于实际追回的债权，管理人将对该类债权打包作为债权包通过网络公开拍卖变卖处置（具体按财产变价方案执行）。

七、对外投资

对外投资（巴月庄公司在重庆民基互联网科技有限公司认缴 273 万元、股权占比 3%、在重庆巴月庄园园林有限公司认缴 200 万元、股权占比 100%、在重庆巴月庄酒店管理有限公司认缴 50 万元、股权占

比 100%、在重庆巴月庄生态农业开发有限公司认缴 1000 万元、股权占比 66.67%，东田公司在重庆民基互联网科技有限公司认缴 273 万元、股权占比 3%、在巴月庄投资有限公司认缴 100 万元、股权占比 66.67%、在北京中绿秀科技发展有限公司认缴 102 万元、股权占比 15%，十建公司在重庆民基互联网科技有限公司认缴 273 万元、股权占比 3%、在珠海市重粤建设工程有限公司认缴 600 万元、股权占比 100%)，管理人在审计报告的基础上，与被投资单位联系，调查其经营管理情况，管理人积极行使投资者权利，委托评估对外投资的价值，所需费用纳入破产费用。管理人针对不同对外投资，按财产变价方案确定的处置方式进行处理。十建系四公司之间的相互投资，因实质合并破产，不再追收。

八、现金及银行存款

经审计，破产立案受理日 2016 年 7 月 7 日，十建系四公司现金和银行存款共 3,939,106.69 元。管理人接管后，将现金和银行存款全部逐步归集到管理人银行账号，专门统一用于破产费用和共益债务支出。

截至 2019 年 9 月 30 日，十建系四公司现金及银行存款余额为 1,885,155.72 元。

九、无形资产

对无形资产，管理人委托重庆普华房地产土地资产评估有限公司对十建公司的无形资产，包括品牌价值、行业资质（建筑工程施工总承包一级、公路工程施工总承包三级、水利水电工程施工总承包三级、市政公用工程施工总承包二级、建筑幕墙工程专业承包二级、消防设

施工程专业承包二级、钢结构工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包二级，有效期限至 2021 年 1 月 3 日）进行了评估（注：普华咨评报字【2017】第 7066 号），在基准日 2016 年 7 月 7 日的无形资产价值为 995 万元，但本咨询结论的有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 7 月 7 日起至 2017 年 7 月 6 日。目前该评估已经失效。因为破产清算，重庆十建的施工资质属于行政许可，其不能进行变价处置，为了尽最大努力增加破产财产，管理人尽可能保留十建无形资产并公开寻找受让人，但由此而产生的费用作为破产费用。如果不能变价，管理人将不予处置。

十、对或有资产

对今后发现或追收回来的破产资产，一并纳入破产财产处置变现，在支付破产费用和共益债务后，有剩余的则用于破产债权分配。

以上是十建系四公司的债务人财产管理方案，管理人现已报告完毕。若债权人会议通过了此管理方案，管理人将勤勉工作，依法履行职责，并热忱接受债权人的监督，尽力实现破产财产价值的最大化，从而保证破产清算程序的公正合法性，切实维护广大债权人的权益。

特此报告，请予表决！

重庆第十建设有限公司管理人

重庆东田实业有限公司管理人

重庆巴月庄实业有限公司管理人

重庆科沃商贸有限公司管理人

二〇一九年十月二十五日

附表：《重庆东田实业有限公司房屋状况汇总表》