

管理人执行职务阶段性工作报告

(2020)金球破管字第020号

尊敬的审判长、审判员，尊敬的各位债权人：

苏州市吴江区人民法院（下称“吴江法院”）于2020年6月29日作出（2020）苏0509破68号民事裁定书，裁定受理苏州金球地产有限公司（下称“金球地产公司”）破产清算，并于同日作出（2020）苏0509破68号决定书，指定苏州金球地产有限公司清算组担任管理人。管理人接受指定至今，勤勉忠实地履行职责，现将执行职务的有关情况报告如下：

一、金球地产公司基本情况

（一）工商登记情况

企业名称	苏州金球地产有限公司
统一社会信用代码	9132050957136377XX
法定代表人	沈建祥
经营状态	存续（在营、开业、在册）
注册资本	5800万元人民币
注册时间	2011年03月18日
营业期限	2011-03-18 至 2021-03-17
注册地址	吴江市松陵镇交通北路香江花园18幢110、210、310号
企业类型	有限责任公司（自然人独资）
经营范围	房地产开发、销售。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
登记机关	苏州市吴江区市场监督管理局

（二）股权结构及权利限制

序号	股东	认缴出资	实缴出资	出资方式	持股比例
1	沈建祥	5800万元	5800万元	货币	100%

根据国家企业信用信息公示系统查询结果，目前金球地产公司股权无司法查封信息。

(三) 公司经营情况

金球地产公司工商注册地址吴江市松陵镇交通北路香江花园 18 幢 110、210、310 号系租赁，2018 年公司办公地址搬至现在的星宝花园 46 幢 4 楼（星宝花园物业用房）。金球地产公司在进入破产程序前已经停止经营，实际控制人濮学林下落不明。公司公章、财务章、法定代表人章、合同章及财务电脑主机、2017 年 1 月后财务凭证于 2020 年 6 月 9 日被吴江法院执行局扣押；2017 年前的财务凭证在此前已被吴江区公安局经侦大队扣押。

(四) 项目开发销售情况

1. 金球福港

2011 年 9 月 30 日，金球地产公司分别取得编号为吴国用（2011）第 1900099 号、吴国用（2011）第 1900100 号国有土地使用权证，土地使用权证面积分别为 10,144.30 平方米、10,112.50 平方米；2012 年 3 月 31 日，金球地产公司取得编号为吴国用（2012）第 1900019 号国有土地使用权证，土地使用权证面积为 3,529.10 平方米。金球地产公司用以开发“金球福港”商住项目。项目首次批复总建筑面积 32,758 平方米，地上建筑面积 30,588 平方米（其中：住宅 25,016 平方米、商业 5,542 平方米），地下建筑面积 2,200 平方米。第二次批复总建筑面积 10,648.60 平方米，地上建筑面积 5,646.60 平方米，地下建筑面积 5,002 平方米。目前，地上共建成房屋 12 幢，其中住宅 11 幢（2-3#、5-13#）、商业配套 1 幢（1#）。上述房屋均已预售但尚未竣工验收，购房人无法办理不动产登记。

房产开发、网签情况如下表：

类别	开发套数	网签套数	未网签套数	备注
住宅	224	224	0	
商业	21	21	0	
车库	196	73	123	个别购房人将车库款项纳入购房款内一并贷款，未签订单独的车库销售合同，因此未能办理网签，但有车库使用协议。
物业用房	2	-	-	
合计	443	318	123	

根据现场清点，金球福港共有地下车位 101 个，具体情况如下表：

金球福港车位			
位置	车位总数	编号	备注
福港别墅区地下	45	1-45	
福港花园小高层地下（人防）	56	1-56	
合计	101		

2.星宝花园

2013 年 4 月 25 日，金球地产公司分别取得编号为吴国用(2013)第 260058、吴国用（2013）第 26059 号国有土地使用权证，土地使用权证面积分别为 43,842.10 平方米、48,260.70 平方米。金球地产公司用以开发“帝宝花园”商住项目（后更名为“星宝花园”）。项目批复总建筑面积 183,979 平方米，地上建筑面积 138,154 平方米（其中：住宅面积 129,986 平方米、配套商业面积 6,205 平方米、其他 1,963 平方米），地下建筑面积 45,825 平方米。

目前，地上共建成房屋 41 幢，其中住宅 40 幢（1-3#、5-13#、15-23#、25-33#、35#-43#、45#）、商业配套 1 幢（46#）。各幢房屋预售、竣工验收及不动产证办理情况如下表：

楼幢号	预售	完成竣工验收	可办理不动产证
1-3#、5-13#、15-23#、25-32#（住宅）	已预售	是	是
33#、35#-43#、45#（住宅）	已预售	是	否
46#（商业）	已预售	否	否

房产开发、网签情况如下表：

类别	开发套数	网签套数	未网签套数	备注
住宅	873	872	1	
商业	23	23	0	
车库	534	291	243	个别购房人将车库款项纳入购房款内一并贷款，未签订单独的车库销售合同，因此未能办理网签，但有车库使用协议。
社区用房	4	-	-	
物业用房	10	-	-	
合计	1444	1186	244	

根据现场清点，星宝花园共有地下车位 770 个，具体情况如下表：

星宝花园别墅区车位			
位置	车位总数	编号	备注
A 车库（东南）	34	1-34	据购房人及留聘人员反映：别墅销售时开发商曾承诺每户赠送地下车位两个，星宝花园共有别墅 61 户。
B 车库（东北）	31	1-31	
C 车库（西南）	33	1-33	
D 车库（西南）	29	1-29	
合计	127		

星宝花园住宅区车位			
位置	车位总数	编号	备注
小高层 6#、20#、28#	72	1-72	另有 208-1#小车位一个；486#-498#号独立车位；501#-505#独立车位；第 541#-544#无标识；第 609#、631-635#号无标识。
小高层 32#、40#	54	73-126	
小高层 31#、36#	84	127-210	
小高层 29#、30#、33#、35#	84	211-294	
小高层 37#、38#、39#	152	295-446	
小高层 41#、42#、43#、45# (人防)	197	447-643	
合计	643		

二、管理人执行职务的准备工作

（一）组建团队、制定工作计划

管理人接受吴江法院指定后第一时间制定总体工作计划、组建团队，确定吴解元担任现场负责人，下设债权审查、资产管理、综合事务三个工作组。与此同时，管理人每周根据案件实际进展情况，在总体工作计划基础上制定周工作计划，于每周一发布，精准把控案件进度，确保责任到人。

（二）制定内部管理制度

制定《管理人工作规程》《会议议事规则》《财务收支管理制度》《证照和印件日常管理和使用办法》《发文存档管理办法》《工作保密制度》《处理突发重大

事件的应急预案》《清算期间企业财产管理规定》等 13 项内部管理制度并严格遵守。

(三) 刻制管理人公章、开设管理人账户

管理人于 2020 年 7 月 3 日刻制了管理人公章、财务专用章、负责人章，并于同月 7 日在苏州银行股份有限公司吴江支行设立管理人临时存款账户，相关信息已于同月 21 日报吴江法院备案。

三、接管的主要情况

由于金球地产公司停业已久，在进入破产程序前员工大多已经离职，公司的证照、资料等并未集中存放且办公地点曾经历搬迁，故公司资料杂乱分散。管理人接手公司后，逐个约谈公司职工，了解资料的存放、保管情况并分批接管，情况如下：

时间	地点	交接对象	接管内容
2020 年 7 月 8 日	星宝花园 46 幢 4 楼	沈建祥	1. 约谈法定代表人沈建祥，告知金球地产公司破产事宜，询问公司情况； 2. 沈建祥自称仅为濮学林挂名，从未参与公司经营。管理人未接管到任何证照、印章、财产。
2020 年 7 月 15 日	星宝花园 46 幢 4 楼	邱腾	1. 星宝花园交房箱 329 户，其中有钥匙的 74 户； 2. 另对其他散装钥匙进行清点，整理出 6-45 幢车库钥匙若干； 3. 清点后存放在星宝花园 46 幢 4 楼毛坯房内，管理人已更换房间锁具。
2020 年 7 月 22 日	吴江区人民法院	执行法官	1. 金球地产公司公章、财务章、法定代表人章、合同章； 2. 财务电脑主机 1 台； 3. 2017 年 1 月后财务凭证 23 本（含帝宝公司 1 本）及散装凭证一批。
2020 年 8 月 11 日	星宝花园 46 幢申报点	陈健	1. 营业执照正副本原件、开户许可证原件、信用代码证原件； 2. 社保 CA1 个、网银 U 盾 17 个、银行支付密码器 1 个、贷款卡 1 张、印章卡 1 张及对应密码； 3. 验资报告 1 份。
2020 年 8 月 26 日	星宝花园 46 幢 4 楼	邱腾	1~32 幢初始登记证（部分有分户平面图）共计 149 户，其中住宅 46 户、车库 102 户。

时间	地点	交接对象	接管内容
2020年9月1日	星宝花园46幢4楼	王伟、邱腾	1. 星宝花园项目工程图纸15箱、福港花园项目图纸8箱，决算资料3箱； 2. 濮学林实际控制的其他公司资料若干； 3. 清点后集中存放在星宝花园46幢4楼办公室内，管理人已更换房间锁具封闭保管。
2020年9月3日	星宝花园46幢4楼	姚学中	金球地产公司未结诉讼案件卷宗一箱。
2020年9月	星宝花园、金球福港	-	1. 与评估机构人员一同现场清点小区内地下车位； 2. 走访涉及以房抵债的房屋，了解入住情况。

四、职工留聘情况

由于金球公司开发的星宝花园和金球福港两个项目停工多年，资产情况、财务情况、债务情况以及后期复工续建情况异常复杂，为辅助管理人尽快熟悉情况、接管企业，管理人以劳务合同形式留聘原职工7人，人员名单如下：

序号	姓名	原岗位	序号	姓名	原岗位
1	沈志杰	项目管理	5	邱腾	销售
2	李芬	主办会计	6	缪成明	工程
3	叶妙妙	会计	7	王伟	工程
4	陈健	出纳			

以上拟留聘报酬标准系管理人根据各留聘人员原报酬标准、聘用期间工作量、破产案件中发挥的作用综合考量，并与拟留聘人员反复协商后拟定，7人月薪共计42000元。目前，本案尚处于前期调查阶段，相关工作的开展有赖于关键岗位职工的积极配合，因此管理人留聘了7名人员。本着高效、节约的原则，管理人将根据案件进度及时精简留聘人员。

五、财产查证情况

(一) 土地使用权

金球地产公司名下原有国有土地使用权5处（金球福港3处、星宝花园2处），后因星宝花园项目一期土地证已分割办理不动产初始登记，金球地产公司现有国有土地使用权4处，情况如下：

① 权证号吴国用（2011）第 1900099 号

序号	证书编号	坐落	用途	面积 (m2)	使用权类型	使用期限	登记日期
1	吴国用（2011）第 1900099 号	七都镇庙港社区加油站北侧	商业、住宅用地	10112.5	出让	2081-4-7; 2051-4-7 止	

限制权利信息（仅列明首封）

序号	限制权人	查封类型	查封文号	设定日期	结束日期	注销日期	备注
1	绍兴市上虞区法院	查封	(2015)邵虞商初字第 918 号	2015-7-20	2018-7-19		
2	绍兴市上虞区法院	续封	(2016)浙 0604 执 3769 号	2018-7-6	2021-7-5		

② 权证号吴国用（2011）第 1900100 号

序号	证书编号	坐落	用途	面积 (m2)	使用权类型	使用期限	登记日期
1	吴国用（2011）第 1900100 号	七都镇庙港社区加油站北侧	商业、住宅用地	10144.3	出让	2081-4-7; 2051-4-7 止	

他项权利信息

序号	他项权证号	他项权利人	是否最高额抵押	债权数额 (万元)	债务履行期限	设定日期
1	2013-0134	交行股份吴江		2200	2013-1-11 至 2014-1-10	

限制权利信息（仅列明首封）

序号	限制权人	查封类型	查封文号	设定日期	结束日期	注销日期	备注
1	绍兴市上虞区法院	查封	(2015)邵虞商初字第 918 号	2015-7-20	2018-7-19		
2	绍兴市上虞区法院	续封	(2016)浙 0604 执 3769 号	2018-7-6	2021-7-5		

③ 权证号吴国用（2012）第 1900019 号

序号	证书编号	坐落	用途	面积 (m2)	使用权类型	使用期限	登记日期
1	吴国用（2012）第 1900019 号	七都镇庙港社区原堤闸管理所	城镇住宅用地	3529.1	出让	2018-2-16 止	

他项权利信息

序号	他项权证号	他项权利人	是否最高额抵押	债权数额 (万元)	债务履行期限	设定日期
1	2013-1747	农商行股份松陵		750	2013-4-18 至 2014-4-18	

限制权利信息（仅列明首封）

序号	限制权人	查封类型	查封文号	设定日期	结束日期	注销日期	备注
1	绍兴市上虞区 法院	查封	(2015)邵虞商初字第918号	2015-7-20	2018-7-19		
2	绍兴市上虞区 法院	续封	(2016)浙0604执3769号	2018-7-6	2021-7-5		

④ 权证号吴国用（2013）第2600059号

序号	证书编号	坐落	用途	面积 (m ²)	使用权类型	使用期限	登记日期
1	吴国用（2013）第 2600059号	吴江经济技术开 发区长安路东 侧、长板桥路北 侧	住宅、 商服	48260.7	出让	2081-8-4; 2051-8-4止	

他项权利信息

序号	他项权证号	他项权利人	是否最高额抵押	债权数额 (万元)	债务履行期限	设定日期
1	2013-2779	建行股份吴江		19620	2013-6-25 至 2014-6-24	

限制权利信息（仅列明首封）

序号	限制权人	查封类型	查封文号	设定日期	结束日期	注销日期	备注
1	绍兴市上虞区 法院	查封	(2015)邵虞商初字第918号	2015-7-20	2018-7-19		
2	绍兴市上虞区 法院	续封	(2016)浙0604执3769号	2018-7-6	2021-7-5		

针对上述土地使用权上存在的司法查封，管理人已向有关法院发出解封申请。目前，浙江省绍兴市上虞区人民法院已回复可以办理解封手续；苏州市中院告知目前案件正在上诉中，其无权解除查封，建议我们向江苏省高院申请；上海市高级人民法院寄送后目前尚未收到回复。

登记的抵押权人中，目前仅星宝花园地块抵押权人中国建设银行股份有限公司

司吴江支行向管理人申报债权；苏州农商行股份有限公司松陵支行答复管理人称担保债权已清偿，可以配合注销抵押权；交通银行股份有限公司吴江分行尚未申报。

(二) 房产

金球地产公司房产主要为金球福港、星宝花园两项目中的未售、无效及可撤销等的住宅、商铺、车库、车位。由于金球地产公司停业已久且内部管理混乱，财务及销售部门均无完整的销控记录。根据网签数据，金球福港仅剩 123 套车库未售、星宝花园仅剩 1 套房屋及 243 套车库未售。但据了解，由于金球地产公司在前期销售过程中存在大量违规操作，导致网签数据与实际销售情况也有较大出入，且车位的销售情况无法在网签中体现。故，管理人必须结合购房人的申报材料逐户审查确权。

由于金球地产公司项目烂尾时间较长，管理人在审查过程中发现存在以房抵债、一房多抵、一房多卖、多次转手、他人代持、虚假按揭等疑难复杂情况，极大增加了管理人的工作难度，管理人正加紧研究相关法律问题。本次会议后，管理将尽快完成全部不动产的审查确权工作并予以公示。

(三) 车辆

经向车辆管理部门核查，金球地产公司名下现有三辆汽车，具体情况如下：

序号	车牌号	品牌	初次登记日	使用性质	状态
1	苏 EU148R	奔驰	2011/6/29	非营运	查封，违法未处理
2	苏 EU148E	奥迪	2011/6/21	非营运	查封
3	苏 EU148A	奥迪	2011/6/21	非营运	查封

1. 苏 EU148R 奔驰牌轿车被濮学林司机赵健使用，赵健向管理人表示希望用该车抵偿金球地产公司欠其工资，已被管理人否决。经多次沟通，对方已将该车交还管理人，现保管于星宝花园 46 幢地下车库。

2. 苏 EU148E 奥迪牌轿车于 2015 年 8 月 19 日被金球地产公司抵债给姚学中，姚学中向管理人提交了双方的抵债协议。经核查，抵债发生在车辆查封前，故该车辆已不属于金球地产公司资产。

3. 苏 EU148A 奥迪牌轿车被金球地产公司债权人裴志勇扣留，经多次沟通，对方已于 2020 年 8 月 20 日将该车辆交还管理人。由于该车辆保险已过期，管理人接管车辆后重新购置了交强险，将车辆停放在星宝花园 46 幢地下车库中保管。

(四) 货币资金

1. 根据管理人调查，截至破产受理日（2020 年 6 月 29 日），金球地产公司开立的部分银行账户内尚有余额。由于该部分账户上均有司法查封，管理人已于 2020 年 9 月 9 日申请吴江法院对账户余额进行扣划，具体情况如下表：

序号	开户行	账号	余额 (人民币, 元)	账户性质
1	江苏银行股份有限公司吴江支行	30350188000067488	3,063.57	一般存款账户
2	交通银行股份有限公司吴江分行	389683601018010072044	6,651.65	基本存款户
3		389683601708110010208	602,071.12	保证金户
4		389683601018010082263	5,505.23	非预算单位专用存款账
5	苏州农村商业银行松陵支行	0706678021120101107796	3,873.13	一般存款账户
6	苏州银行股份有限公司吴江支行	3205840011120192000471	4,808.16	一般存款账户
7	兴业银行股份有限公司苏州吴江支行	406670100100007531	5,503.27	一般存款账户
8	浙商银行股份有限公司苏州吴江支行	3050020010120100009421	18,920.27	一般存款账户
9	中国工商银行股份有限公司吴江分行	1102022019000702907	37,944.39	一般存款账户
10		1102022041000082771	1,453,500.00	保证金户
11	中国建设银行股份有限公司苏州中山路支行	32201997652051501483	32,618.96	一般存款账户
12	中国农业银行股份有限公司吴江分行	32201997636059999092	2,181.15	非预算单位专用存款账
13		10543101012004610	3,319,504.78	保证金户
14	中国银行股份有限公司松陵北门支行	481960478543	178,200.00	保证金户
15	中国银行股份有限公司吴江开发区支行	544360970952	43,442.96	一般存款账户
16		475461057834	35,610.00	保证金户
合计			5,753,398.64	

另，交通银行股份有限公司吴江分行保证金户（账号 389683601708110010208）中全部余额 602,071.12 元已于 2020 年 8 月 28 日被该

行扣划。管理人函该行要求返还款项，对方称该笔款项系购房人贷款保证金，因部分贷款逾期而扣划，涉及星宝花园购房人夏镇南、王志杰及金球福港购房人陆炳全、沈根荣、朱建生。该行已同意书面向管理人说明情况并提供相关资料。管理人将在收到材料后进一步核实。

2. 金球地产公司账面显示其在苏州市住房置业担保公司吴江分公司存有保证金 5,840,200 元（129 户贷款户中有 67 户尚未结清贷款且未办出产证），在工业园区存有保证金 5 万元（1 户）。经初步沟通，上述两担保公司表示购房人还清房贷后或者办出产证用于抵押后可以释放保证金。

3. 吴江法院执行局尚有金球地产公司未分配执行款 213,570.14 元，现已划扣至管理人账户。

（五）知识产权

根据国家知识产权局官网查询结果，金球地产公司无商标、专利等知识产权。

（六）对外投资

根据工商登记查询结果，金球地产公司无对外投资。

（七）对外债权

1. 预交墙改、散装水泥费

金球地产公司账面显示星宝花园项目 46 幢可退墙改费 60,240 元，福港花园项目可退墙改费 385,970.40 元、散装水泥费 4,810 元。管理人与苏州市吴江区墙体材料改革办公室（下称“墙改办”）联系，工作人员表示墙改办曾与 2019 年 4 月 10 日至 2019 年 7 月 31 日对 2011~2015 年新型墙体材料专项基金预缴款进行专项清理，上述期间内缴纳的墙改费应在公告的期间内申请退款，否则直接缴入国库不再退还。金球地产公司缴纳墙改费发生在 2012 年，因未在规定时间内申请退款现已缴入国库。目前，管理人仍在积极与对方沟通中。

2. 预交市政开挖保证金

金球地产公司账面显示其曾缴纳市政开挖保证金 5 万元，另替苏州帝宝房产有限公司缴纳保证金 2 万元。经管理人与吴江区市政管理处联系，对方表示上述款项在提供相关票据及文书后可退还给金球地产公司管理人账户。

3. 预交配电工程服务费

金球地产公司账面显示国网江苏省电力公司苏州市吴江区供电公司星宝花园项目提供配电工程服务尚有 194,170.31 元款结余。管理人了解情况后与供电公司进行联系，供电公司人员称星宝花园住宅项目实测结算后确有结余，但星宝花园商业楼及金球福港尚未实测结算，故提出待全部项目结算完毕后一并处理。管理人正在积极与对方协调先行退款事宜。

4. 其他应收款类

审计机构已完成应收、预付类科目的询证工作，目前正在审核、调账。前述三项预交款项系管理人根据留聘财务人员提供的信息先行启动催收工作。待审计工作完成后，管理人将逐笔审查应收款并进行催收。目前，管理人已关注到应收购房款、担保追偿权、关联公司应收款等重点问题。

(八) 其他

根据目前的调查进度，管理人未发现债务人其他财产线索。欢迎各位债权人积极提供金球地产公司财产线索，管理人将根据线索逐一核查，实现债务人财产价值的最大化。

六、公司债务情况

详见《关于提请债权人会议核查债权的报告（一）》。

七、正在进行的诉讼情况

管理人接管了金球地产公司正在进行的诉讼，并积极应诉，具体情况如下：

序号	审级	原告(上诉人)	被告(被上诉人、第三人)	管辖机构	案由	案号	标的	进程
1	一审	蔡海益、王丽华	史华、苏州金球地产有限公司	苏州市中级人民法院	案外人执行异议之诉		星宝花园43幢2单元1404房屋	原告撤诉

序号	审级	原告(上诉人)	被告(被上诉人、第三人)	管辖机构	案由	案号	标的	进程
2	一审	蔡英诚、马贤玲	濮学林、苏州市华瑞电力设备有限公司、苏州金球地产有限公司、吴江通用电力电器设备有限责任公司、苏州地灵电气有限公司	苏州市中级人民法院	案外人执行异议之诉	(2020)苏05民初137号		2020年10月9日开庭
3	一审	任雪英	史华、苏州金球地产有限公司	苏州市中级人民法院	案外人执行异议之诉	(2020)苏民初133号		2020年10月9日开庭
4	一审	朱定华、戴小妹	史华、苏州金球地产有限公司	苏州市中级人民法院	案外人执行异议之诉	(2020)苏民初132号		2020年10月9日开庭
5	一审	郁永文	史华、苏州金球地产有限公司	苏州市中级人民法院	案外人执行异议之诉	(2019)苏05民初472号		2020年10月9日开庭
6	一审	濮学勤	史华、苏州金球地产有限公司	苏州市中级人民法院	案外人执行异议之诉	(2020)苏05民初131号		2020年10月9日开庭
7	一审	朱新华、毛广侠	史华、苏州金球地产有限公司	苏州市中级人民法院	案外人执行异议之诉			未安排开庭
8	一审	彭旭	苏州金球地产有限公司	苏州市吴江区劳动争议仲裁委员会	劳动报酬争议	吴江劳人仲案字(2020)第1478号	180000元	申请人撤诉
9	二审	浙江舜峰建设集团有限公司	苏州金球地产有限公司、沈建祥	江苏省高级人民法院	建设工程施工合同纠纷		2800万	未安排开庭
10	二审	史华	濮学林、苏州市华瑞电力设备有限公司、苏州金球地产有限公司、吴江通用电力电器设备有限责任公司、苏州地灵电气有限公司	江苏省高级人民法院	民间借贷纠纷			未安排开庭
11	一审	杜光均	史华、苏州金球地产有限公司	苏州市中级人民法院	案外人执行异议之诉			正在审理中
12	二审	苏州金球地产有限公司	上海爱建信托有限责任公司、苏州金本地产有限公司等	最高人民法院	金融借款合同纠纷		5000元	已申请撤诉

序号	审级	原告(上诉人)	被告(被上诉人、第三人)	管辖机构	案由	案号	标的	进程
13	一审	赵小红、冯蔚	顾超、叶黎静； 苏州金球地产有限公司(第三人)	苏州市吴江区人民法院	房屋买卖合同 纠纷	(2020)苏 0509民初 5533号	660990元	调解结案

八、审计与评估

(一) 审计机构的选聘及工作进度

经过公开招募,管理人最终聘用吴江华正会计师事务所有限公司担任本案审计机构,审计费用共计8万元。

前期,在留聘财务人员的协助下,审计机构已经取得了金球地产公司历年的电子账及2017年1月~2020年6月的财务凭证,并结合询证情况、往年经侦报告等资料对账面进行初步分析、调整,具体情况详见《专项审计阶段性说明》。由于现阶段管理人尚未完成债权申报审核及不动产的确权工作,上述资产负债情况仅为账面清查调整数据,后续可能发生较大变动。

其中,对金球地产公司关联方的往来审计结果如下表:

	关联方名称	调整后(+应收, -应付)	往来性质
1	苏州帝宝房产有限公司	-3,267,435.92	资金往来
2	吴江通用电力电器设备有限责任公司	-	
3	苏州市华瑞电力设备有限公司	-	
4	苏州超亿电力器材有限公司	-	
5	苏州市华瑞用电咨询服务有限公司	-	
6	苏州金达地产有限公司	650,000.00	资金往来
7	苏州金格商业房地产开发有限公司	-	
8	苏州金格物业管理有限公司	-	
9	苏州金品地产有限公司	-	
10	苏州金本地产有限公司	-	
11	吴江市松陵镇金久五金电器商行	-	
12	濮学林	212,513,991.16	资金往来
13	濮业业	-	

	关联方名称	调整后(+应收, -应付)	往来性质
14	沈建祥	-	
15	沈根珠	-	
	合计	209,896,555.24	

审计机构在审计过程中发现,金球地产公司财务混乱,有大量资金不入账,入账资金大量挂往来而未按规范计入明确科目,造成审核调账工作量巨大。财务中未设置房产销控信息,导致房产的销售、回款核查存在巨大困难。

(二) 评估机构的选聘及工作进度

经过公开招募,管理人最终聘用江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务有限公司担任本案评估机构,收费标准:评估工作司法鉴定标准3折;房屋测绘1.2元/m²、土地测绘0.3元/m²。

鉴于管理人尚未确定金球地产公司可变价的不动产范围,不动产的评估工作目前无法开展。但应管理人要求,评估机构已着手开展各项评估准备工作,一旦评估范围确定,不动产的评估结果将很快得出。

续建费用评估:金球福港总包方尚未经过工程审计,大量工程无法确定断面,故现阶段无法进行续建费用评估。星宝花园商业楼(46#)工程量较小、完成度较高,在留聘工程人员的配合下,评估机构已给出初步的估价结论:续建费用预计49.98万元,具体见下表:

序号	项目名称	金额(万元)	备注
1	1.1 楼梯抹灰工程	0.77	施工范围:南楼梯、北楼梯地下一层休息平台。
	1.2 楼面抹灰工程	0.14	施工范围:南楼梯四层楼梯间及电梯间门向南走道。
	1.3 消防工程	15.00	风机设备等
	1.4 配电房工程	19.78	补低压柜材料
	1.5 高可靠性供电费	3.00	按容量收费
	1.6 电梯检测、调试费	4.35	2部3层德奥电梯
	小计	43.04	
2	不可预见费	4.30	2=1*10%

3	管理费用	2.37	$3 = (1+2) * 5\%$
4	财务费用	0.27	$4 = (1+2+3) * 4.35\% / 12 * 3 / 2$
总计		49.98	$1+2+3+4$

九、工程续建问题

目前，星宝花园 46#楼及金球福港整体尚未竣工验收，推进续建及竣工验收目前主要存在以下问题：

1. 金球福港总包方与金球地产公司间尚未进行工程决算，工程断面无法确定。
2. 如前所述，不动产系金球地产公司主要资产，但各类不动产上同时存在土地抵押权、建设工程优先权，不动产变价后可以用于工程续建的资金有待进一步测算。
3. 负责工程续建的施工方尚待确定。
4. 竣工验收需要设计方、施工方、监理方等各方配合，但目前金球地产公司结欠上述单位的款项尚未结清。由于项目烂尾已久，部分单位负责人、经办人已变动，各单位及金球地产公司本身在竣工验收资料的保管上也存在较大问题。

本次会议通过《债务人财产管理方案》的，管理人将启动工程续建工作。

十、产证办理问题

金球福港项目整体及星宝花园项目 33#、35#-43#、45#-46#幢的购房人目前因项目尚未竣工验收、土地抵押、司法查封未解除等原因均未能办理不动产证。此外，星宝花园项目 1-3#、5-13#、15-23#、25-32#仍有少数购房人因为其他原因尚未办理不动产证。

管理人将通过复工续建、依法清偿债务、申请法院解封等措施，逐步清除购房人办理产证的障碍，提前筹备购房人办证工作。为加快办证进度，必要时管理人将对部分办证事宜进行服务外包，并积极做好与主管部门的沟通工作。

十一、聘请法律服务机构的费用

为更好履行管理人职责，管理人聘请了苏州法院管理人名册中的律师事务所提供法律服务，聘请法律服务机构所需费用列入破产费用，所需费用参照最高人

民法院《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》的规定，根据债务人最终清偿的财产价值总额，结合法律服务机构勤勉尽责程度和工作效率等因素，以下比例限制范围内分段确定：

- （一）不超过一百万元（含本数，下同）的，在 12%以下确定；
- （二）超过一百万元至五百万元的部分，在 10%以下确定；
- （三）超过五百万元至一千万元的部分，在 8%以下确定；
- （四）超过一千万元至五千万的部分，在 6%以下确定；
- （五）超过五千万至一亿元的部分，在 3%以下确定；
- （六）超过一亿元至五亿元的部分，在 1%以下确定；
- （七）超过五亿元的部分，在 0.5%以下确定。

十二、管理人账户收支情况整理（截至 2020 年 9 月 26 日）

	序号	内容	金额（元）
收入	1	法院执行款划转	213,570.41
	2	张立恒缴纳电费	642.00
	3	存款账户划扣	82,535.00
支出	1	管理人履行职务保险费	50,000.00
	2	留守人员 7 月、8 月份工资	84,000.00
	3	追回车辆保险费	2,372.35
	4	破产费用（公告、刻章、电费等）	15,879.18
余 额			140,857.63

十三、管理人下一步工作安排

1. 推进房产、车库、车位等资产的审查确权工作，明确金球公司资产范围并进行评估。
2. 跟进资产解封并做好其他办理产证所需的准备工作。
3. 根据审计后的财务账册开展应收、预付账款的法务分析及催收工作；审查个别清偿行为。
4. 如债权人向管理人提供债务人有效财产线索的，则管理人将根据取得的线

索进行调查核实，最大限度维护债权人利益。

5. 代理金球地产公司未结诉讼。

6. 继续做好债权审核工作，对无异议的债权申请吴江法院裁定确认。由于债权人数量众多，且主要债权与建设工程相关，核算每个工程的工程量和价款非常复杂，管理人将依照证据，必要时咨询第三方造价咨询机构意见进行债权审核。

7. 本次会议通过《债务人财产管理方案》的，管理人将聘用第三方造价咨询机构，在确定施工断面的基础上，对已建工程造价进行审核，对续建工程进行造价预算，在预算范围内选定施工方对上述项目进行续建。

8. 本次会议通过《破产财产变价方案》的，严格按照方案规定适时对债务人名下的资产进行变价。

管理人将在第一次债权人会议后及时向债权人及债委会通报工作情况，相关信息将在管理人微信公众号“金球地产破产管理人”及全国企业破产重整案件信息（网址 <http://pccz.court.gov.cn/pcajxxw/index/xxwsy>）及时发布，请各位债权人关注。债权人也可以在工作时间致电询问管理人（资产组联系人何恺律师 18362700064；债权组联系人徐璐律师 17372669986）。

尊敬的审判长、审判员，尊敬的各位债权人，金球地产公司破产清算案是一件复杂而艰巨的工程，各项工作千头万绪，不仅涉及到繁琐复杂的法律关系，还涉及到来自各方面的利益冲突和平衡。对于各位债权人给予管理人工作的理解和配合，以及法院、政府给予的指导和帮助，我们深表谢意。对前期工作推进过程中存在的不足，我们将认真听取意见，积极改进和完善，也恳请法院继续给予指导和监督，恳请各位债权人给予谅解和帮助。在接下来的工作中，我们将一如既往、勤勉尽责，忠实履行管理人职责，为早日实现各位的权利而努力。

苏州金球地产有限公司管理人

二〇二〇年十月十四日

