

## 山东长江汇泉集团有限公司管理人

# 债权审查意见

一、城资公司申报债权，主张顶账的 307 套房产，包括农贸购物中心一楼 62 套商铺。但该 62 套房产属于宝宇公司；且，该 62 套房产当时系抵顶农贸购物中心 4 楼 802 套房产买卖需缴纳的税金 2080 万元，宝宇公司认为该 4 楼 802 套房产的买卖合同已经解除，需要退税，宝宇公司据此认为该一楼 62 套房产的买卖合同应当解除。

所以，该 62 套房产应与宝宇公司协商解决，与长江公司无关；剩余 245 套（307-62）房产与长江有关。

## 二、长江公司债务情况

### 1、长江公司从城资公司（含财政局）借款情况

自 2015 年 4 月 20 日至 2015 年 9 月 30 日，长江集团公司向城资公司借款合计 19593563.50 元（包括农发行贷款 811 万元），用于归还银行贷款。

此部分债权，没有用房产抵顶，长江公司合计归还 10832914 元（政府退回农民工保证金 3285000 元、书香苑多收的住宅专项维修基金 900364 元、景盛苑土地出让金 4500000 元、大水泊土地出让金 2147550 元）。

农发行将贷款 811 万元债权转让给城资公司，该 811 万元贷款的抵押物（（2012）第 000047 号土地）系目前宝宇公司的公寓所占用的土地，土地抵押已经解除，且已经过户到宝宇公司名下。

根据 2015-12-11《银行债务协议书》第二条，再结合文登区政府会议纪要【2019】第 4 号第二条，考虑到长江公司与宝宇“分家”，是在政府协调之下进行的，因此，该 811 万元应由宝宇公司负责，应从城资公司对长江公司的债权中扣除该 811 万元。

长江负债： $19593563.50 - 811 \text{ 万} - 10832914 = \underline{650649.50}$  元；

## 2、城资公司垫付款项

城资公司为长江公司垫付相关款项，江公司用房产顶账给城资公司（不含农贸购物中心一楼 62 套房产），计：米山路景盛苑住宅 15 套、景盛苑商铺共-1 至 3 层（共 4 层），环山东路农贸购物中心商铺 191 套、车位 53 个，房款合计 147,102,500.00 元。

农贸购物中心商铺顶账的 191 套，其中 3 套城资公司转顶账给北京燃气公司 3 套（房款 1,273,300.00 元），另有 15 套转顶给文登恒源供热公司（房款 4,111,240.00 元）；剩余城资公司自持，合计 173 套（ $191 - 3 - 15$ ）。

综上，城资公司自持的顶账房产合计 245 套（ $15 + 4 + 173 + 53$ ），抵账金额 141717960 元（ $147102500 - 1273300 - 4111240$ ）。

（1）城资公司未实际垫付：8063705.52 元

### A、税款 626.83 万元

2016 年 4 月 26 日，文登财政局出具书面的证明，代缴书香苑（集团公司）项目契税 380.7 万元，代缴景盛苑与商贸城（置业公司）项目税金 246.13 万元，合计 626.83 万元。该笔税款包含在城资公司垫付的款项中。

企业破产后，税务局已经向管理人申报债权，但并未扣除上述税款 626.83 万元，说明财政局并未实际代缴税款。因此，该税款 626.83 万元应扣除。

## **B、供电配套费 828.25 万元**

2015 年 4 月 16 日，文登财政局出具书面的证明，代缴景盛苑（置业公司）项目供电配套费 280 万元、商贸城供电配套费 548.25 万元，合计 828.25 万元；该笔税款包含在城资公司垫付的款项中。

经实际结算，中强电力安装公司 6384010.34 元、威海德利源电力设备公司 103084.14 元，合计 6487094.48 元。因此，需扣减 1795405.52 元。

合计：626.83 万+1795405.52=8063705.52 元。

## **(2) 城资公司欠付的款项 3031920 元**

文登区政府会议纪要（2017）第 6 号，因携程公司租赁龙山路 58 号“长江汇泉商厦”2、3 楼办公，政府给予携程公司租金补贴。纪要载明：2017 年 128 万元（8000 m<sup>2</sup>，160 元/m<sup>2</sup>），2018 年 128 万元，2019 年 192 万元（12000 m<sup>2</sup>，160 元/m<sup>2</sup>）。

经核实，携程公司实际使用 3F 整层、2F 半层，根据测绘报告，3F 整层 4211 m<sup>2</sup>，2F 半层 2105.5 m<sup>2</sup>；均不足会议纪要的面积。2017 年：160×（4211+2105.5）=1010640 元；

2018 年：160×（4211+2105.5）=1010640 元；

2019 年：160×（4211+2105.5）=1010640 元。

合计：3031920 元。

但政府实际并未向长江公司支付租金。

合计需扣除：

$8063705.52 + 3031920 \text{ 元} - 650649.50 = \underline{10444976.02 \text{ 元}}$ 。

### 三、债权审查意见

1、抵账 245 套房产，抵顶 141717960 元，抵账房产继续履行，但需收回价值 10444976.02 元。具体收回的房产明细，债权人可以与重整方具体协商。

2、因顶账房产涉及返租，逾期交付违约金不予支持。

2020 年 10 月 29 日