

佛山市高明区百盈源物业租赁管理有限公司

破产财产的管理方案（二）

一、管理财产的范围

（一）管理人管理的债务人佛山市高明区百盈源物业租赁管理有限公司（下称“债务人”）财产，包括破产受理时属于债务人的全部财产，以及破产受理后至破产程序终结前债务人取得的财产。

（二）前述财产的具体种类包括但不限于不动产、动产、固定资产收益等其他有财产价值的权利和实物。

二、管理财产的原则

（一）价值最大化原则

保护债务人及全体债权人的合法利益，是管理人依法管理债务人财产的目标和基本原则。

（二）合理合法原则

对债务人财产管理工作应当严格遵守国家法律法规等规定，作出的管理决策及管理措施，应当符合相关法律规定及法定的程序。对属于债务人但管理人未能接管的财产，管理人有权采取包括提起诉讼、申请法院强制执行等措施依法接管。

（三）高效有序原则



对债务人财产的管理，应当勤勉尽责、精心组织、合理安排，保持财产管理的高效和有序进行。

三、全面调查，分类管理

（一）对于所有可能发生的财产变价款、债务人扣除日常经营成本后的结余款项均支付至管理人银行账户，由管理人统一监管，严格按照法律规定和人民法院的要求履行款项收支审核制度。

（二）对于房地产、车辆等需要登记的不动产和动产，由管理人负责管理，并通过登记部门查档和实地查看相结合的方式，调查权属状况和现实情况，具体包括但不限于查询登记产权人、实际占有人、是否存在抵押、司法查封和租赁等。

（三）对于固定资产，管理人和评估机构以及公司代管单位人员共同盘点，现场清查。

（四）对房屋租金或占有使用费收入等固定资产收益，通过向债务人、主管单位调查、核实租赁合同、与占有使用人沟通等方式，调查核实合同签订和租金支付等具体情况。

（五）对于商标等无形资产（如有），管理人在“国家知识产权局商标局中国商标网”（<http://sbj.cnipa.gov.cn/>）、“中国及多国专利审查信息”（<http://cpquery.sipo.gov.cn/>）调查无形资产的权属

状况、法律状态等情况。

（六）对于对外债权，管理人将根据债务人的财务资料以及收集的凭证依法追收。清收费用纳入破产费用优先支付。

（七）其他财产，管理人将继续调查收集债务人财产线索并通过各种方式核实，必要时通过法律途径予以追收，并妥善维护财产安全。

四、依法采取管理措施，防范化解风险

（一）对于不动产，如因解除租赁合同或其他原因由管理人接收的，将根据实际情况委托专人看管。

（二）如承租人或使用人欠缴租金、占有使用费或其他费用的，在审查核实后，管理人将依法采取包括但不限于发函、诉讼、申请强制执行等措施进行追收。

（三）在调查财产过程中，如发现财产应属债务人所有，却登记在其他主体名下或者被其他主体无权占有或控制的，管理人将及时发送交付财产通知书，并视实际需要申请人民法院进行财产保全，防止前述财产的不当流失。

（四）对于债务人的应收账款等各类对外债权，管理人将根据审计报告结合实际情况进行追收，或者根据实际情况另行制作处置方案提交债权人会议表决。

五、对继续经营过程中所涉财产的管理

（一）对日常运营所涉财产的管理

在债务人继续经营期间，债务人的办公设备、运营设备等其他动产财产，将继续维持原来经营状态的使用管理。

（二）对佛山市高明区文明路 340 号新亨广场（下称“新亨广场”）商铺的招商管理

鉴于债务人继续经营可以保持新亨广场物业使用价值，增加投资人的投资兴趣及提升投资金额，以便提高全体债权人的受偿率。而对空置物业进行招商，不仅可以进一步达到上述目的，同时可以增加债务人破产清算期间的财产，维持向各位小业主返还收益款的现状。因此，管理人制定如下招商管理方案：

1. 对商铺的招商管理。

对于不涉及小业主租赁合同纠纷的商铺，管理人参照新亨广场原招商条件继续对外招商。

因部分承租债务人物业的小业主对如何处理双方之间的租赁合同关系存在异议，因此，管理人将暂停对该部分闲置铺位的招商。若该部分小业主希望管理人对前述争议物业继续对外招商的，可以向管理人提交书面意见。

2. 对引入茶市商户的招商管理。

据新亨广场现有商户反映，因新亨广场缺少供应茶市消费的商铺，导致新亨广场每天早上的客流量稀疏，也减弱了

包括一楼的儿童乐园、二楼的乒乓球和少儿篮球培训机构、维也纳酒店等商铺的消费带动能力，希望管理人能够引进供应茶市的商户。

新亨广场 B 座 205 号商铺（下称“205 号商铺”）不涉及业主租赁合同纠纷，且 205 号商铺之前亦用于经营茶市和粤菜。从有利于新亨广场的整体运营、增加百盈源公司的财产收入及增加全体债权人的债权受偿率的目的出发，管理人将加大对 205 号商铺的招商力度。参考 205 号商铺之前的租赁条件，结合新亨广场的整体运营情况，采取不低于以下条件进行招商：

1. 商户的经营范围：主营茶市和粤菜。
2. 租赁期间：不低于 5 年。
3. 租金及物业管理费：租金及物业管理费每月合计不低于人民币 32,000 元，每两年递增 8%。
4. 装修期及经营优惠期：3-5 个月，该期间每月需要缴纳的管理费不低于 3,000 元。
5. 经营设备转让：205 号商铺现有的经营设备从上一商户处的抵扣价值为 12 万元，现转让价值不低于 15 万元。
6. 其他条件参照原 205 号商铺租赁合同其他条款的约定。

六、财产管理方案的调整

（一）在本财产管理方案执行过程中，如因客观情况发生变化，使得原方案无法执行或执行成本过高而必须进行调整的，管理人可以根据实际情况进行调整。

（二）在已生效的财产管理方案框架内，如需对相关具体操作方案进行细化的，管理人有权依法依规进行细化执行。

（三）对已生效的财产管理方案进行实质调整的，管理人应提交债权人会议进行表决通过并报人民法院备案后执行。