

苏州威笑家纺有限公司 债权人委员会第一次会议决议

会议日期：2018年12月3日

会议地点：苏州市吴江区人民法院四楼调解室

会议召集人：苏州银行股份有限公司吴江支行

债权人委员会成员：苏州银行股份有限公司吴江支行、吴江市苏商农村小额贷款股份有限公司、江苏吴江农村商业银行股份有限公司、吴江市盛泽石化物资有限责任公司、罗生强。

管理人向债权人委员会详细说明了与苏州威笑家纺有限公司承租人王娟娟、沈志荣、苏州亨利国际贸易有限公司谈判过程及达成协议的相关情况，债权人委员会对管理人与承租人达成的协议书进行了审议，经参加会议的委员充分讨论，形成以下会议决议：

同意管理人与苏州威笑家纺有限公司承租人王娟娟、沈志荣、苏州亨利国际贸易有限公司达成的协议书。

同时债权人委员会还听取了管理人的工作通报，并就下一步的工作进行了讨论，要求管理人适当加快工作进度，积极争取政府相关部门支持，争取土地、房产尽早挂牌拍卖。

债权人委员会成员签字：

顾卫军
2018.12.3

林樊
2018.12.3

罗生强
2018.12.3

朱佩珩
2018.12.3

温云雷 2018.12.3

协议书

甲方：苏州威笑家纺有限公司管理人

通讯地址：昆山市伟业路18号现代广场A座18楼。

乙方：王娟娟

鉴于：

1、吴江区人民法院于2018年6月11日裁定受理了苏州威笑家纺有限公司（以下简称“威笑公司”）破产清算一案，并于同日决定制定苏州华明联合会计师事务所（普通合伙）担任苏州威笑家纺有限公司管理人。

2、经查明，乙方向苏州威笑家纺有限公司租赁的位于苏州市欧盛大道16号内四层办公楼一楼（建筑面积为1250 m²）。

3、乙方对上述办公楼一楼为租赁目的进行了装饰装修，工程评估清算总价约69.59万元，具体详见江苏万隆永鼎房地产土地资产有限公司出具的苏万隆永鼎房（估）字2018第2-124号评估报告及其补充说明。

4、乙方系威笑公司债权人，向威笑公司申报268.87万元债权。

为依法推进破产程序，双方经协商一致，达成如下协议：

一、乙方委托甲方处置装饰装修

乙方委托甲方位于苏州市欧盛大道16号内四层办公楼一楼的装饰装修工程与苏州威笑家纺有限公司土地厂房一并拍卖，并有权按评估价比例取得相应拍卖款。乙方在签订本合同后10日内提供相关凭证（证明上述装饰装修工程属于租赁后的装饰装修）。拍卖款分配与威笑公司债权分配一并进行。

二、搬迁约定

1、甲方同意乙方使用上述房屋及相应土地至2019年2月28日。

2、乙方应于2019年2月28日前无条件迁出上述无证房屋。

3、使用期间，乙方对四层办公楼一楼内的生产安全进行管理并承担第一责任，占用期间内发生任何事故均由乙方承担责任（包括但不限于火灾、爆炸、房屋倒塌、人身损害等），与甲方无关，使用期间属乙方直接管控。

4、乙方愿意将四层办公楼一楼（面积为1250 m²）的装饰装修工程的拍卖款及债权受偿款作为履约保证金。乙方到期未搬离的（到期仍存在他人占用现象的视为乙方未搬迁），吴江区人民法院或管理人可对乙方及租户强制清场（包括但不限于断水、断电等强制搬迁措施），强制清场所造成的全部损失由乙方自行承

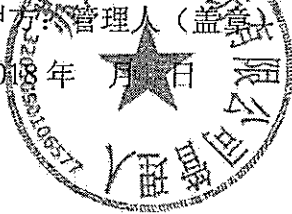
担，由甲方从履约保证金中扣减。

一、其他

1、双方盖章后，本协议自苏州威笑家纺有限公司债权人会议同意后生效。

2、本协议一式三份，具相同法律效力，双方各执一份，吴江法院留存一份，关于本协议发生争议的，由苏州市吴江区人民法院管辖。

甲方管理人（盖章）
2018年 月 日



乙方：（签章）王胡娟
2018年11月16日

协议书

甲方：苏州威笑家纺有限公司管理人

通讯地址：昆山市伟业路 18 号现代广场 A 座 18 楼。

乙方：沈志荣

鉴于：

1、吴江区人民法院于 2018 年 6 月 11 日裁定受理了苏州威笑家纺有限公司（以下简称“威笑公司”）破产清算一案，并于同日决定制定苏州华明联合会计师事务所（普通合伙）担任苏州威笑家纺有限公司管理人。

2、经查明，乙方向苏州威笑家纺有限公司租赁的位于苏州市欧盛大道 16 号四号车间（面积为 19341 m²）为无证房屋。

3、乙方对上述车间及其外围为租赁目的进行了装饰装修和零星工程，工程评估清算总价约 380.11 万元，具体详见江苏万隆永鼎房地产土地资产有限公司出具的苏万隆永鼎房（估）字 2018 第 2-124 号评估报告及其补充说明。

4、乙方系威笑公司债权人，向威笑公司申报 2750.95 万元债权。

为依法推进破产程序，双方经协商一致，达成如下协议：

一、乙方委托甲方处置装饰装修

乙方委托甲方位于苏州市欧盛大道 16 号四号车间（面积为 19341 m²）及其外围的装饰装修、零星工程与苏州威笑家纺有限公司土地厂房一并拍卖，并有权按评估价比例取得相应拍卖款。乙方在签订本合同后 10 日内提供相关凭证（证明上述装饰装修、零星工程属于租赁后新建）。拍卖款分配与威笑公司债权分配一并进行。

二、搬迁约定

1、甲方同意乙方使用上述无证房屋及相应土地至 2019 年 2 月 28 日。

2、乙方应于 2019 年 2 月 28 日前无条件迁出上述无证房屋，且对承租户进行全面清场。

3、使用期间，乙方对四号车间无证房屋内的生产安全进行管理并承担第一责任，占用期间内发生任何事故均由乙方承担责任（包括但不限于火灾、爆炸、房屋倒塌、人身损害等），与甲方无关，使用期间属乙方直接管控。

4、乙方愿意将四号车间（面积为 19341 m²）的装饰装修、外围零星工程的拍卖款及债权受偿款作为履约保证金。乙方到期未搬离的（到期仍存在他人占用

现象的视为乙方未搬迁),吴江区人民法院或管理人可对乙方及租户强制清场(包括但不限于断水、断电等强制搬迁措施),强制清场所造成的全部损失由乙方自行承担,由甲方从履约保证金中扣减。

三、其他

1、双方盖章后,本协议自苏州威笑家纺有限公司债权人委员会同意后生效。

2、本协议一式三份,具相同法律效力,双方各执一份,吴江法院留存一份,关于本协议发生争议的,由苏州市吴江区人民法院管辖。

甲方: 管理人 (盖章)

2018年



乙方: (签章)

2018年11月16日

协议书

甲方：苏州威笑家纺有限公司管理人

通讯地址：昆山市伟业路18号现代广场A座18楼。

乙方：苏州亨利国际贸易有限公司

鉴于：

1、吴江区人民法院于2018年6月11日裁定受理了苏州威笑家纺有限公司（以下简称“威笑公司”）破产清算一案，并于同日决定制定苏州华明联合会计师事务所（普通合伙）担任苏州威笑家纺有限公司管理人。

2、经查明，乙方向苏州威笑家纺有限公司租赁的位于苏州市欧盛大道16号内进大门左边两幢车间（面积为4000 m²）为无证房屋。

3、乙方对上述车间为租赁日的进行了装饰装修，装饰装修工程评估清算总价约20.49万元，具体详见江苏万隆永鼎房地产土地资产有限公司出具的苏万隆永鼎房（估）字2018第2-124号评估报告及其补充说明。

4、乙方系威笑公司债权人，向威笑公司申报504.043万元债权。

为依法推进破产程序，双方经协商一致，达成如下协议：

一、乙方委托甲方处置装饰装修

乙方委托甲方位于苏州市欧盛大道16号内进大门左边两幢车间（面积为4000 m²）的装饰装修与苏州威笑家纺有限公司土地厂房一并拍卖，并有权按评估价比例取得相应拍卖款。乙方在签订本合同后10日内提供相关凭证（证明上述装饰装修工程属于租赁后新建）。拍卖款分配与威笑公司债权分配一并进行。

二、搬迁约定

1、甲方同意乙方使用上述无证房屋及相应土地至2019年2月28日。

2、乙方应于2019年2月28日日前无条件迁出上述无证房屋，且对承租户进行全面清场。

3、使用期间，乙方对上述车间无证房屋内的生产安全进行管理并承担第一责任，占用期间内发生任何事故均由乙方承担责任（包括但不限于火灾、爆炸、房屋倒塌、人身损害等），与甲方无关，使用期间属乙方直接管控。

4、乙方愿意将上述车间（面积为4000 m²）的装饰装修工程的拍卖款及债权受偿款作为履约保证金。乙方到期未搬离的（到期仍存在他人占用现象的视为乙方未搬迁），吴江区人民法院或管理人可对乙方及租户强制清场（包括但不限于

断水、断电等强制搬迁措施), 强制清场所造成的全部损失由乙方自行承担, 由甲方从履约保证金中扣减。

三、其他


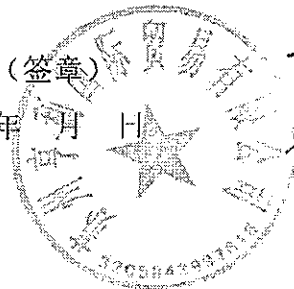
1、双方盖章后, 本协议自苏州威笑家纺有限公司债权人委员会同意后生效。

2、本协议一式三份, 具相同法律效力, 双方各执一份, 吴江法院留存一份, 关于本协议发生争议的, 由苏州市吴江区人民法院管辖。

甲方: 管理人 (盖章)
2018年 月 日



乙方: (签章)
2018年 月 日



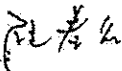
申请书

苏州威笑家纺有限公司管理人：

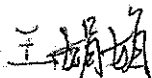
下列装饰、装修工程为2012年2月1日与苏州威笑家纺有限公司（以下简称“威笑公司”）签订《苏州威笑家纺有限公司租赁合同》后施工建设的，请委托评估师对其价值进行评估并与威笑公司资产一并拍卖，按其评估值占威笑公司资产总评估值的比例将其对应的拍卖款分配给本人。

工程明细见下表：

幢号（王娟娟）	项目	单位	数量
5#一楼内部装修	瓷砖地面	m ²	786
	铝合金玻璃隔断	m ²	72
	板隔断	m ²	37
	墙面乳胶漆	m ²	1401
	纱窗	个	36
	窗帘杆	m	101
	厨房间吊顶	m ²	22
	厨房间地砖	m ²	22
	厨房间墙砖	m ²	65
	不锈钢洗手池	个	1
	大理石台面	m ²	1
	厨房卫生间隔断	m ²	37
	卫生间抽水马桶	个	1
	卫生间洗手盆	个	1
	复合木门	套	3
	拖把池	个	1
	抽油烟机	个	1
	水表柜	个	1
	热水器	个	1
	1.5匹空调	个	3
2.5匹空调	个	1	
5#宿舍一楼配电及室内水电安装项		m ²	1047
19#无证房建安费		m ³	687

证明人 

日期：2018.11.11

申请人： 

日期：2018.11.11

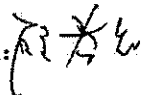
申请书

苏州威笑家纺有限公司管理人：


下列装饰、装修及配套零星工程为2014年9月18日与苏州威笑家纺有限公司（以下简称“威笑公司”）签订《房屋、场地租赁协议》后施工建设的，请委托评估师对其价值进行评估并与威笑公司资产一并拍卖，按其评估值占威笑公司资产总评估值的比例将其对应的拍卖款分配给本人。

工程明细见下表：

幢号（沈志荣）	项目	单位	数量
7#车间内部装修	货梯（三吨）	台	1
	货梯（两吨）	台	1
	二三层环氧树脂地坪	m ²	8694
	三楼铝合金玻璃隔断	m ²	213
	三楼板隔断	m ²	195
	四楼扣板顶	m ²	4347
7#车间安装配套工程	楼梯大理石贴面	m ²	346
	卫生间	个	8
	办公室卫生间	个	2
	三层吊顶	m ²	202
	内墙涂料	m ²	30727
	伸缩缝铁板	米	130
	室内水电	m ²	19142
	消防工程	m ²	19142
	配电工程	m ²	19142
配水管工程	m ²	19142	
7#车间厂区附属工程	水泥道路	m ²	2189
	围墙	m ²	485
	场地道渣垫层	m ²	700
	铁皮大门	m ²	15
9#无证房		m ²	57.78
10#无证房		m ²	193.82

证明人：

日期：2018.11.11

申请人：

日期：2018.11.11

申请书

苏州威笑家纺有限公司管理人：

下列装饰、装修工程为2012年5月29日与苏州威笑家纺有限公司（以下简称“威笑公司”）签订《租赁协议》后施工建设的，请委托评估师对其价值进行评估并与威笑公司资产一并拍卖，按其评估值占威笑公司资产总评估值的比例将其对应的拍卖款分配给本人。

工程明细见下表：

幢号（亨利）	项目	单位	数量
8#车间	内部简易办公房	m ²	169
	室内水电安装	m ²	2566
	加装电缆线	米	600
	墙面涂料	m ²	3849
	环氧地坪	m ²	2566

证明人：[Signature]

日期：2018.11.11



苏州威笑家纺有限公司所属位于吴江区平望镇中鲈工业集中区工业房地产清算价值评估报告（苏万隆永鼎房（估）字 2018 第 2-124 号）中租户投入建安及装修费用评估情况补充说明

苏州威笑家纺有限公司管理人：

承蒙委托，我司于 2018 年 8 月 9 日出具了苏州威笑家纺有限公司所属位于吴江区平望镇中鲈工业集中区工业房地产清算价值评估报告（苏万隆永鼎房（估）字 2018 第 2-124 号），对委托评估范围内国有出让工业用地使用权、房屋（含无证房）、附属工程、室内装修清算价值进行了评估。应贵方要求，现对苏州威笑家纺有限公司厂区三位租户（沈志荣、王娟娟、亨利国际）自行投入的建安及装修费用划分剥离，并将划分剥离情况披露说明如下：

1、属于租户投入建设的房屋（含无证房）、室内装修及室外附属工程计入该租户名下；

2、房屋评估价（含无证房）中应包含的分项工程，属于租户投入的建安费用部分则从房屋评估价中做相应扣减。

详细划分情况见表 1-4：

表 1：租户投入建安及装修费用评估划分汇总表

租户业主	序号	划分内容	清算价值金额（万元）	备注
5#宿舍楼一楼租户（王娟娟）	1	5#宿舍一楼室内装修清算价	16.89	
	2	应在 5#宿舍房屋清算价扣减（室内水电及配电）		见报告有证房 5#宿舍楼评估明细表
	3	应在 19#无证房评清算扣减	19.82	见报告无证房评估明细表
	小计		69.59	

7#车间厂区租户 (沈志荣)	1	7#室内装修及室外附属工程清算价	107.29	
	2	应在7#车间房屋清算价中扣减	262.71	见报告无证房评估明细表
	3	应从9#、10#房清算价扣减	10.11	见报告无证房评估明细表
	小计		380.11	
8#车间租户(亨利国际)	1	8#车间装修清算价	20.49	
	小计		20.49	

表2: 威笑租户王娟娟自行建安装修评估明细表

幢号	项目	单位	数量	评估价格	清算价 (万元)	备注
5#一楼内部装修	瓷砖地面	m ²	786	132001	16.89	租户自行装修
	铝合金玻璃隔断	m ²	72	14183		
	板隔断	m ²	37	5302		
	墙面乳胶漆	m ²	1401	28022		
	纱窗	个	36	2938		
	窗帘杆	m	101	726		
	厨房间吊顶	m ²	22	1192		
	厨房间地砖	m ²	22	1521		
	厨房间墙砖	m ²	65	5598		
	不锈钢洗手池	个	1	640		
	大理石台面	m ²	1	59		
	厨房卫生间隔断	m ²	37	7244		
	卫生间抽水马桶	个	1	493		
	卫生间洗手盆	个	1	130		
	复合木门	套	3	1200		
	拖把池	个	1	96		
	抽油烟机	个	1	400		
	水表柜	个	1	160		
	热水器	个	1	480		
	1.5匹空调	个	3	4800		
2.5匹空调	个	1	4000			
5#宿舍一楼配电及室内水电安装项	m ²	1047	41.88 (万元)	33.50	租户自行安装, 应从5#宿舍楼房屋清算价中扣减。	
19#无证房建安费	m ³	687	27.45 (万元)	19.20	租户自行搭建, 应从19#房屋清算价中扣减。	
总价				69.59		

表 3: 威笑租户沈志荣自行建安装修评估明细表

幢号	项目	单位	数量	评估价格	评估总价	清算价值	备注
7#车间 内部装 修	货梯(三 吨)	台	1	110400	86.34	69.07	租户自行装修
	货梯(两 吨)	台	1	96000			
	二三层环氧 树脂地坪	m ²	8694	347760			
	三楼铝合金 玻璃隔断	m ²	213	41736			
	三楼板隔断	m ²	195	27612			
	四楼扣板顶	m ²	4347	239937			
7#车间 安装配 套工程	楼梯大理石 贴面	m ²	346	15518	328.39	262.71	租户自行安 装,应在7# 车间房屋清算 价中扣减
	卫生间	个	8	160000			
	办公室卫生 间	个	2	14400			
	三层吊顶	m ²	202	11128			
	内墙涂料	m ²	30727	467054			
	伸缩缝铁板	米	130	12480			
	室内水电	m ²	19142	306272			
	消防工程	m ²	19142	1071952			
	配电工程	m ²	19142	765680			
配水管工程	m ²	19142	459408				
7#车间 厂区附 属工程	水泥道路	m ²	2189	313465	47.78	38.22	租户自行配建
	围墙	m ²	485	82171			
	场地道渣垫 层	m ²	700	77280			
	铁皮大门	m ²	15	4800			
	9#无证房	m ²	57.78		12.51	8.35	租户自建
	10#无证房	m ²	193.82		12.51	8.76	租户自建
总价合计(万元)						380.11	

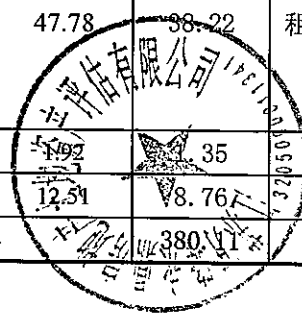


表 4: 威笑租户亨利国际自行建安装修评估明细表

幢号	项目	单位	数量	评估价格	评估总价 (万元)	清算价值 (万元)	备注
8#车间 (亨利国际)	内部简易 办公房	m ²	169	54925	25.61	20.49	租户自行 安装
	室内水电 安装	m ²	2566	44913			
	加装电缆 线	米	600	60000			
	墙面涂料	m ²	3849	57735			
	环氧地坪	m ²	2566	38497			

特此情况说明

江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司

