

佛山市恒熙创展投资有限公司管理人

关于资产处置方案的表决通知

(2018) 禅管恒熙通字第 5 号

各位债权人：

佛山市禅城区人民法院（下称“禅城法院”）于 2017 年 10 月 31 日依法受理债权人李红军对佛山市恒熙创展投资有限公司（下称“恒熙公司”）提出的破产清算申请【（2017）粤 0604 破申 19 号】，并于 2017 年 11 月 15 日指定广东禅都律师事务所为恒熙公司破产管理人【（2017）粤 0604 破 32 号】。现管理人就恒熙公司名下不动产处置一事，制定如下处置方案：

一、拟处置资产（标的物）基本情况

本次拟处置的资产为恒熙公司名下 4 处不动产（下称“标的物”），分别为佛山市南海区大沥镇黄岐北村大道名雅花园帝庭园 19、20、23、25 座四栋房产，具体如下：

序号	房产证号	土地证号	不动产所在地	房屋建筑面积
1	0200352530	国用（2013） 0710340	佛山市南海区大沥镇黄岐北村大道名雅花园帝庭园 19 座 2-9 层	2279.5 m ²
2	0200352532	国用（2013） 0710343	佛山市南海区大沥镇黄岐北村大道名雅花园帝庭园 20 座 2-9 层	2308.14 m ²
3	0200352531	国用（2013） 0710327	佛山市南海区大沥镇黄岐北村大道名雅花园帝庭园 23 座 2-9 层	2387.94 m ²
4	0200352528	国用（2013） 0710339	佛山市南海区大沥镇黄岐北村大道名雅花园帝庭园 25 座 2-9 层	836.95 m ²

二、标的物买卖、交付及涉诉情况

(一) 标的物内大部分套间（单元）均已在恒熙公司被受理破产前被出售予第三方。

恒熙公司于2016年7月至2017年7月期间，将标的物分割成116个套间对外进行出售，其中109个套间分别被101户购房者购买（另有7套尚未出售），恒熙公司分别与该101户购房者签订《房屋买卖合同》，其后该101户购房者分别向恒熙公司支付了《房屋买卖合同》约定的全部或部分购房款。经统计，101户购房者剩余未付的全部购房款为5053.75万元。

(二) 已出售的套间均已交付购房者使用，但未办理过户手续。

2017年2月至2017年7月期间，恒熙公司陆续向已签订《房屋买卖合同》且支付部分购房款或购房定金的购房者送达《收楼确认书》，将房屋交付购房者使用。2017年4月，恒熙公司的相关债权人起诉恒熙公司，并申请查封标的物，因此恒熙公司无法依据《房屋买卖合同》的约定，将标的物套间过户给购房者。经管理人调查，截至目前，已交付的套间均已有住户入住使用（包含自住或出租）。

(三) 法院判决涉及标的物的买卖合同有效。

2018年5月，以黄羽生为代表的19户购房者，向禅城法院提

起执行异议之诉，以涉案房屋已出让为由，请求解除对标的物的查封。经禅城法院审理，认为黄羽生等 9 户购房者已支付 30% 或以上的购房款，故判决解除对标的物的查封。其余 10 户购房者因支付的购房款未达到 30%，禅城法院判决不予支持其诉讼请求。需要特别提出的是，由于标的物的房产证未按照套间进行分割，因此法院判决解除对标的物的查封，效力及于全部 116 个套间。

2018 年 8 月，恒熙公司进入破产程序后，黄羽生等 19 户购房者向禅城法院提起诉讼，要求恒熙公司继续履行《房屋买卖合同》，将标的物中涉案的套间过户给相应购房者。禅城法院经审理，判决相关《房屋买卖合同》合法有效，但基于标的物设立的抵押未注销，故不支持将标的物过户的诉讼请求。其后该 19 户购房者向佛山市中级人民法院（下称“佛山中院”）提起上诉，佛山中院二审判决驳回上诉，维持原判。

2019 年 6 月，黄羽生等 19 户购房者再次向禅城法院提起诉讼，要求抵押权人涂销标的物上设立的抵押权，并将标的物中涉案的套间过户给相应购房者。该案经禅城法院一审、佛山中院二审，均判决驳回购房者相应的诉讼请求。

三、处置资产相关问题的分析

（一）解除《房屋买卖合同》所产生的成本较大。

上述 116 户购房者与恒熙公司签订的《房屋买卖合同》为范本合同，合同约定的权利义务基本一致，因此管理人参照禅城法院的相关判决，认为 116 户购房者与恒熙公司签订的《房屋买卖



合同》均合法有效，但由于标的物已设立抵押权，故《房屋买卖合同》暂无法履行。

根据我国《企业破产法》、《合同法》、《民事诉讼法》、《人民法院诉讼费用交纳办法》等相关法律法规规定，若恒熙公司起诉购房者解除《房屋买卖合同》，可能产生如下费用：

1. 需先行支付诉讼费不少于 983,176.61 元（计算标准详见附件一，具体以法院核定为准）。

2. 若法院最终判令《房屋买卖合同》解除，恒熙公司需向购房者退还购房款或购房定金总计为 11,656,750 元。

3. 此外，购房者还可能就《房屋买卖合同》解除向恒熙公司索偿：

(1) 房屋升值部分的损失。

经管理人调查，已售标的物的成交均价约为人民币 8200 元/平方米，目前标的物附近的同类型不动产市场均价不低于 13000 元/平方米，按照以上标准计算，解除《房屋买卖合同》所面临的被索赔金额可能超过 36,024,547.2 元（按全部已售标的物面积 7505.114 平方米计算）。

(2) 房屋装修部分的损失。

因恒熙公司无法履行《房屋买卖合同》，导致该《房屋买卖合同》的解除，作为违约方的恒熙公司有可能需要承担购房者因对物业投入的各项装修费用（目前暂无法统计该项费用的具体金额）。

以上诉讼费、退款及可能被索赔的损失三项暂合计为

48,664,473.81 元。因此，解除《房屋买卖合同》所产生的成本较大。

（二）解除《房屋买卖合同》所面临的维稳风险

经管理人调查，了解到部分购房者系低收入家庭，已无力承担目前的高房价。标的物套间交付给购房者使用后，大部分购房者均已投入资金进行装修并已确定其为唯一安居之所。若解除《房屋买卖合同》，购房者考虑到恒熙公司已破产，装修款、升值部分的赔偿甚至购房款都有可能无法得到偿还等因素，将可能采取较为过激的方式进行维权，不利于社会稳定，解除《房屋买卖合同》面临较高的维稳风险。

此外，若恒熙公司起诉解除《房屋买卖合同》，在购房者不配合清空标的物的情况下，将可能影响拍卖处置成交及成交金额。若因生效法律文书确定的房屋升值部分损失赔偿无债权人垫付的，将可能导致无法收回标的物并拍卖。

（三）除第一顺位抵押权人外，其他抵押债权的受偿率或为 0。

本案债权审查结果表明，标的物第一顺位抵押权人的抵押权金额为 6197 万元，第二顺位抵押权人的抵押权金额为 8312 万元。

若管理人起诉解除《房屋买卖合同》将标的物全部收回后另行拍卖处置，则可销售面积为 7505.114 平方米，即使按照目前标的物附近同类型不动产市场均价 1.3 万元/平方米计算，拍卖处置



可得价款约 9700 万元。扣除《房屋买卖合同》解除需要支出的约 4866 万元款项（含诉讼费、退还房款及可能的赔偿款），可用于向债权人分配的款项或不高于 4834 万元，无法覆盖第一顺位抵押权人的抵押债权，第二顺位、第四顺位抵押权人的清偿率或为 0。需要特别提出的是，如 116 户房屋同时上市拍卖，对市场冲击较大，最终拍卖成交价可能低于市场价。

三、资产处置方案

鉴于以上情况，管理人建议对标的物采取以下处置方案：

1. 继续履行 101 份《房屋买卖合同》。在表决通过后，管理人将依法向购房者追回未支付的购房款及相关费用，再依法作出分配。

2. 若债权人表决不同意继续履行 101 份《房屋买卖合同》的，基于上述《房屋买卖合同》解除涉及诉讼费的支付（作为破产费用）、购房款的退还（作为共益债务）以及可能赔偿的购房者的损失，相应的款项在不动产具备处置条件前应由表决不同意的债权人进行垫付，前期垫付费用的应不少于 12,639,926.61 元（含诉讼费及退还购房款）；后期因解除《房屋买卖合同》而可能产生的赔偿费用（金额具体以生效法律文书为准），由投不同意票的债权人承诺垫付，并于生效法律文书确定的支付赔偿费用之日起 3 日内垫付。

若存在两户及以上债权人不同意继续履行 101 份《房屋买卖合同》的，上述垫付费用的按债权金额比例分摊。

投不同意票的债权人，应在表决期限内将上述前期垫付费用的划转至管理人指定的如下账户：

户名：佛山市恒熙创展投资有限公司管理人；

账号：44426101040007280；

开户行：中国农业银行佛山华达支行；

投不同意票即视为承诺垫付后期可能产生的赔偿费用，未划转垫付费用的，视为表决同意。

3. 剩余 7 套未出售的房屋，管理人将另行制定资产处置方案。

四、关于表决

请各位债权人于收到本通知之日起 15 日内（即 2020 年 5 月 7 日前）将表决票提交管理人，不提交或逾期提交表决票的，视为同意管理人制定的资产处置方案。

此致

佛山市恒熙创展投资有限公司管理人

经办人 三三

二〇二〇年四月二十二日



附：1. 《债权人表决意见表》

2. 名雅花园销售情况汇总表（含诉讼费计算明细）

3. 名雅花园司法拍卖询价结果截图

