

广东天地正律师事务所

Guang Dong Right And Right Law Firm



惠州国墅园地产有限公司 第一次债权人会议材料



地 址：佛山市季华五路 10 号金融广场 24、25 楼

网 址：<http://www.randr.cn>

E-mail: lawyers@randr.cn

电 话：0757-83288756

传 真：0757-83288786

目 录

一、第一次债权人会议流程.....	1
二、第一次债权人会议工作报告.....	2
附：债权人会议议事及表决规则.....	12
三、债权申报及审查情况的报告.....	15
附 1：国墅园公司债权核查表.....	18
附 2：国墅园公司待审查债权表.....	22
四、关于国墅园公司财产状况的报告.....	24
附 1：中央国墅园财产清单.....	36
附 2：中央国墅园购房者申报情况表.....	45
附 3：五星国墅园财产清单.....	60
附 4：金山湖国墅园财产清单.....	61
五、关于国墅园公司破产财产变价方案的报告.....	64
六、管理人报酬方案的报告.....	70

惠州国墅园地产有限公司 第一次债权人会议流程

会议时间：2020年5月26日9:30—11:30

会议地点：惠州市中级人民法院第一审判庭

参会人员：合议庭法官、管理人、债权人

会议主持：合议庭法官

会议安排：

序号	时间	会议内容
1	9:00—9:30	债权人签到，并领取7份资料：会议流程、债权审查结果通知书、第一次债权人会议工作报告、债权申报及审查情况的报告、财产状况的报告、破产财产变价方案的报告、管理人报酬方案的报告。
2	9:30—9:50	合议庭宣读会场纪律、参会人员情况、介绍案件审理情况等。
3	9:50—11:20	管理人向债权人会议作工作报告： 1. 第一次债权人会议工作报告（陈思梅律师）； 2. 债权申报及审查情况的报告（田雅雯律师）； 3. 财产状况的报告（陈思梅律师）； 4. 破产财产变价方案的报告（陈思梅律师）； 5. 管理人报酬方案的报告（田雅雯律师）。
4	11:20—11:30	合议庭指定债权人会议主席。
5	11:30	会议结束。
备注	若债权人有疑问，请在会后书面咨询管理人或提出书面意见。	

惠州国墅园地产有限公司管理人

二〇二〇年五月二十六日

惠州国墅园地产有限公司

第一次债权人会议工作报告

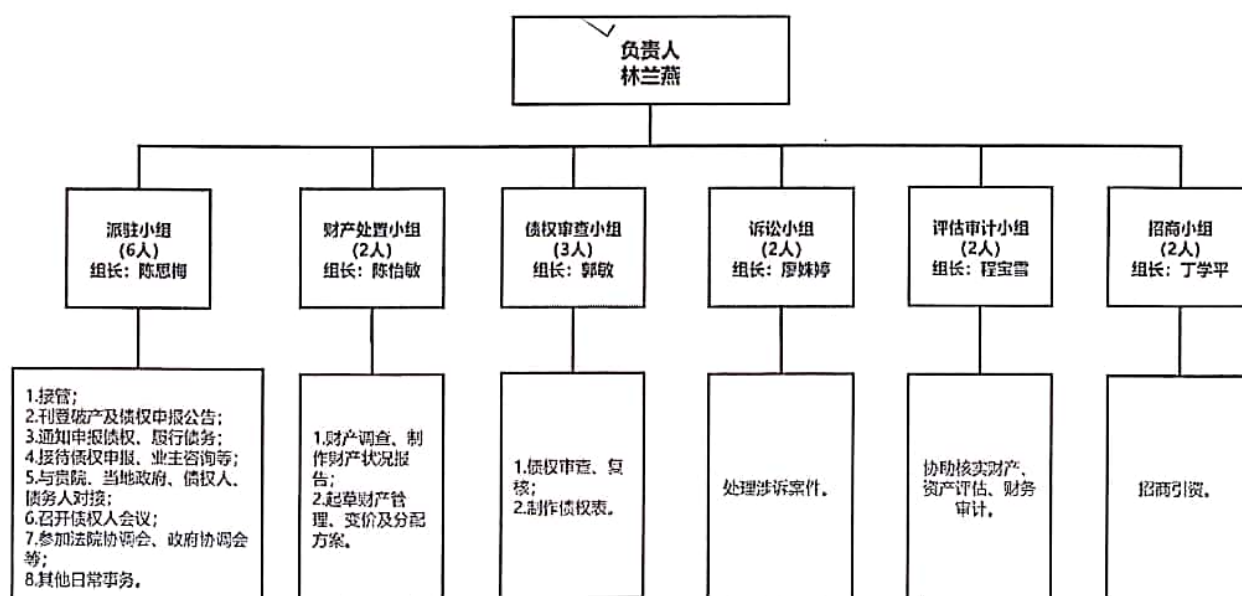
(2020)粤13破26号
国墅园破管字第4-1号

惠州市中级人民法院、惠州国墅园地产有限公司各债权人：

2020年3月20日，惠州市中级人民法院（下称惠州中院）裁定受理惠州国墅园地产有限公司（下称国墅园公司）破产清算【(2020)粤13破26号】，并指定广东天地正律师事务所担任管理人。后管理人依法开展相关工作。现将相关情况报告如下：

一、管理人办案团队

为顺利开展国墅园公司破产清算工作，管理人成立18人的办案团队。总负责人林兰燕律师，下设6个工作小组，通过合理分工、团队配合，有序、高效地开展管理人的各项工作。管理人办案团队框架如下：



二、国墅园公司现状

(一) 工商信息

成立日期	统一社会信用代码	注册资本 (人民币)	住所	企业类型	法定代表人	经营范围	股东
1999年 8月23 日	91441300 71932317 7K	2000万元	惠州市麦地花 边南路五星聚 豪园富豪楼二 楼	有限责任公司 (非自然人投 资或控股的法 人独资)	赖加宏	房产开发经营, 房产销售及中 介。	深圳国墅园地产集团有 限公司持股100%

(二) 职工情况

2020年5月23日,经管理人多次沟通,国墅园公司向管理人提
供了现有人员清单。具体如下:

序号	姓名	岗位	入职日期	在职情况	工资标准 (元/月)	司龄(2020年4 月30日)
1	赖加宏	总经理	1999/8/23	在职	30000	20年+7月
2	谢书鸿	董事长助理	2012.6.25	在职	12000	7年+10月
3	丘小梅	副总经理	1999/8/23	在职	28000	20年+7月
4	王红艳	财务副总经理	2007.6.13	在职	13900	12年+10月
5	曾维党	副总经理	2010.1.7	在职	14350	10年+3月
6	宋艳华	副总经理	2019.8.21	在职	16000	8个月
7	冯宇敏	副总经理	2005.9.13	在职	16130	14年+7月
8	丘冬妮	会计	2006.4.1	在职	2000	14年
9	饶毓	司机	2013.9.10	在职	5500	6年+7月
合计					137,880	

上述清单情况由国墅园公司提交。本次会议后,管理人将依法
调查核实其是否属于国墅园公司员工、工资标准、入职年限,并结
合案件实际情况,依法处理与相关人员的劳动关系。

三、管理人已进行的主要工作

(一) 法律文书签收

2020年3月24日、3月31日，管理人分别签收《民事裁定书》、《指定管理人决定书》、《公告》、《通知书》等材料。

（二）刻制管理人公章

2020年3月31日，管理人刻制国墅园公司管理人公章。

（三）开立管理人专户

2020年4月13日，经惠州中院同意，管理人在平安银行股份有限公司惠州分行开设国墅园公司的管理人专户。具体如下：

户名：惠州国墅园地产有限公司管理人；

账号：15692044070048；

开户行：平安银行股份有限公司惠州分行。

（四）接管情况

1. 管理人多次通知移交材料

2020年3月27日、2020年4月1日、2020年4月16日，管理人通过当面移交、邮寄分别向国墅园公司冯宇敏、法定代表人赖加宏送达了《关于依法接管国墅园公司的通知》、（2020）粤13破26号《通知书》，依法通知其向管理人办理接管事宜，并且通过微信多次沟通财务管理人员，请求其向管理人移交公章等印章、营业执照等证照、财务账册等材料、合同及其他法律文书。

2. 与公司6人做调查笔录

2020年5月12日，管理人与国墅园公司冯宇敏、王红艳、宋艳华、谢书鸿等6人做调查笔录，了解关于印章、账簿、文书等基本情况。

3. 管理人仅接收部分资料

截至2020年5月26日，国墅园公司仅向管理人移交部分资料，

具体如下：

- (1) 证照：开户许可证 1 张；
- (2) 印章：发票专用章 1 枚；
- (3) 财产：银行 U 盾 14 个；
- (4) 诉讼及执行案件：管理人共计接管诉讼案件 21 宗、执行异议案件 43 宗、劳动仲裁案件 2 宗。

(五) 刊登公告

2020 年 4 月 4 日，管理人在《惠州日报》A03 版刊登国墅园公司破产清算受理公告，通知债权人于 2020 年 5 月 26 日上午 9 点 30 分在惠州中院四楼第四审判庭召开第一次债权人会议。

(六) 通知申报债权、物权

除刊登公告外，管理人还通过电话、E-mail、短信、至国墅园公司三处物业粘贴公告等多种方式，通知已知债权人、业主向管理人申报债权/物权。

(七) 工商及财产调查

1. 工商调查

2020 年 4 月 2 日，管理人前往惠州市惠城区行政服务中心调查国墅园公司的工商登记及内档资料。

2. 财产调查

(1) 现场查看财产情况

2020 年 3 月 24 日，管理人与惠州中院、国墅园公司破产申请代理人广东达伦律师事务所陈文聪律师及郑怡律师、国墅园公司代表冯宇敏先生，三方共同面谈，初步了解国墅园公司基本情况。

2020 年 3 月 24 日，在冯宇敏先生带领下，管理人现场查看国墅园公司分别位于惠州市惠阳区淡水土湖金惠大道、惠州市河南岸演达大道七号、惠州市河南岸金山湖 1 号小区君湖院三处不动产情况。

2020年5月21日，管理人前往梅州市大埔县查看梅州市澳基地产有限公司开发的格兰云天大酒店项目情况现场。

（2）依法调查财产情况

2020年4月1日至9日，管理人多次往返惠州市及下辖惠城区、惠阳区、大亚湾经济技术开发区、仲恺高新技术产业开发区、惠东县、博罗县、龙门县的不动产登记部门、交警大队车辆管理所、行政服务中心等多个部门，调查核实国墅园公司的财产信息。

同时，管理人在“国家知识产权局商标局 中国商标网”（<http://sbj.cnipa.gov.cn/>）、“国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询”（<http://cpquery.sipo.gov.cn/>）查询国墅园公司名下注册商标、专利等无形资产线索。

现管理人已完成上述财产调查工作，具体情况详见《关于国墅园公司财产状况的报告》。

（八）申请解除财产保全措施及中止执行程序

经调查，惠州市惠城区人民法院（下称惠城区法院）等8法院查封了国墅园公司名下相关财产。

2020年3月26日，为维护全体债权人合法权益，保证破产程序顺利进行，管理人分别向广东省高级人民法院、惠州中院、深圳市福田区人民法院、深圳市罗湖区人民法院、惠州市惠城区人民法院、惠州市惠阳区人民法院、惠州市龙门县人民法院、梅州市大埔县人民法院提交《关于依法解除财产保全措施及中止执行程序的申请》，申请各法院解除对国墅园公司财产的保全措施，并中止执行程序。

（九）债权申报及审查

截至2020年5月15日，共有38户申报人向管理人申报43笔债权，申报金额合计1,416,821,702.82元。具体申报及审查情况，详见《国墅园公司债权申报及审查报告》。

（十）89户购房者主张继续履行合同

截至 2020 年 5 月 26 日，共有 89 户购房者向管理人主张要求继续履行 90 套房产的购房合同，要求国墅园公司向其交付房产。其中 88 户购房者对位于惠州市惠阳区淡水湖金惠大道中央国墅园共 89 处房产主张权利，1 户购房者对位于惠州市河南岸演达大道五星大厦 705 号的房产主张权利，具体情况详见《关于国墅园公司财产状况的报告》。

（十一）债务追收

1. 管理人向已知 5 租户发函追收

截至 2020 年 5 月 26 日，管理人已向已知 5 户承租人（其中 1 户已退租）发出相关通知书，要求其向管理人支付欠缴的租金。

截至 2020 年 5 月 26 日，管理人暂未收到 5 户租户支付的租金或者相关复函，将加大力度进一步进行追收。

2. 已收回执行款 4,030,655.66 元

据管理人调查，惠城区法院在（2017）粤 1302 执 6228 号案中有执行款 4,030,655.66 元尚未进行分配。

为维护全体债权人的合法权益，管理人多次沟通惠城区法院将上述执行款 4,030,655.66 元划付至管理人账户。

2020 年 5 月 15 日，管理人收到上述款项 4,030,655.66 元。

3. 已申请划付执行款 128,556 元

另据管理人调查，惠城区法院在（2018）粤 1302 执恢 439 号案中有执行款 128,556.00 元尚未分配。

2020 年 5 月 20 日，管理人依法向惠城区法院申请将上述执行款 128,556.00 元划付至管理人专户。现待惠城区法院划款。

（十二）处理涉诉及执行案件 50 宗

管理人于中国裁判文书网、中国执行信息公开网查询国墅园公司的诉讼、执行案件情况，具体如下：

1.11 宗诉讼案件

序号	案号	受理法院	对方当事人	案由	案件进展
1	(2018)粤 1302 民初 1289 号	惠州市惠城区人民法院	聚豪幼儿园	租赁合同纠纷	核实二审情况。
2	(2020)粤 1303 民初 361 号	惠州市惠阳区人民法院	罗宝平	不动产登记纠纷	已于 2020 年 4 月 24 日开庭。
3	(2020)粤 1303 民初 364 号		林晓军	不动产登记纠纷	
4	(2020)粤 1303 民初 368 号		吕月兰	不动产登记纠纷	
5	(2020)粤 1303 民初 369 号		刘华艳、金子泉	不动产登记纠纷	
6	(2020)粤 1303 民初 371 号		梁健玲	不动产登记纠纷	
7	(2020)粤 1303 民初 406 号		邓兵	不动产登记纠纷	
8	(2020)粤 1303 民初 529 号		深圳粤源建设有限责任公司	建设工程合同纠纷	原定 2020 年 4 月 9 日开庭，已申请中止审理并获批准。
9	(2019)粤 03 民终 20623 号	深圳市中级人民法院	叶国连	案外人执行异议之诉	跟进判决。
10	(2019)粤民终 1295 号	广东省高级人民法院	东莞农村商业银行股份有限公司惠州支行、广东省建筑构件工程有限公司	第三人撤销之诉	拟定于 2020 年 6 月 16 日下午 2:30 开庭，管理人拟于 2020 年 5 月 27 日阅卷。
11	(2020)粤民申 1324 号		陈永和	债权转让合同纠纷	2020 年 4 月 23 日裁定驳回对方再审申请。

2. 执行案件 39 宗。

2020 年 3 月 26 日，管理人向广东省高级人民法院等九家法院发出《关于依法解除财产保全措施及中止执行程序的申请》，申请上述法院中止对国墅园公司财产的执行程序，并解除对国墅园公司财产所采取的保全措施。

四、审计及评估

(一) 关于审计

因国墅园公司暂未移交财务账册等资料，暂无法进行审计。日后，管理人将依国墅园公司移交情况，依法相应处理。

（二）关于评估

1. 依法选定评估机构

2020年5月11日，经惠州中院公开摇号，依法选定广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司惠州分公司对国墅园公司资产进行评估。

2020年5月13日，该公司进场开展对中央国墅园项目房产的评估工作。因国墅园公司主张仅剩86套住宅、5层商业、2层停车位未出售。管理人委托其先对国墅园主张的该部分未出售的房产先予以评估。目前，该公司已出具初评结果，具体情况详见《关于国墅园公司财产状况的报告》。

2020年5月25日，该公司初步通知，依《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》，此次委托评估的中央国墅园房地产项目的评估费为113,000元。

2. 提请债权人会议表决

为维护全体债权人合法权益，请各债权人表决是否同意依《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》规定的标准，支付本次及日后财产评估产生的评估费？

五、办案思路

因国墅园公司财产主要分别为中央国墅园、五星国墅园、金山湖国墅园、五星聚豪园四个房地产项目。除中央国墅园项目外，其余三个房地产项目均仅剩下部分零星房产未出售，且大部分在执行程序中经司法处置仍未成交。

结合四个房地产项目的实际情况，管理人拟将除中央国墅园房地产项目外的其他三个项目进行变价处置，争取通过重整方式盘活中央国墅园房地产项目。

六、招商情况

为促成中央国墅园房地产项目重整成功，管理人已先后接洽了两家意向投资商，并与其洽谈了投资事宜。

两家意向投资商均有投资意向，现仍在接洽中。本次债权人会议后，管理人将进一步加大招商力度，争取促成国墅园公司重整成功，盘活中央国墅园房地产项目。

七、已支出的破产费用 15,916.00 元

暂计至 2020 年 5 月 26 日，已支出破产费用共计 15,916.00 元。其中公告费 8,320.00 元、执行职务费用 6,975.00 元、刻章费 220 元、邮寄费 401 元。

上述破产费用由管理人先行垫付，日后将从国墅园公司破产财产中随时返还。

八、关于报告及文件等送达方式

为顺利推动国墅园公司破产清算程序，提高办案效率，包括本次债权人会议工作报告及附件、日后工作进展及资产处置情况等相关报告及文件，管理人将通过 E-mail 或短信、电话的方式（债权人、业主在申报债权时预留的联系方式）予以通知，并在管理人网站（<http://www.randr.cn>）或微信公众平台（公众号：广东天地正律师事务所）进行公告。

请各债权人知悉。请随时关注国墅园公司破产清算的动态。

九、债权人会议主席人选

《企业破产法》第六十条规定：“债权人会议设主席一人，由人民法院从有表决权的债权人中指定。”

综合考虑国墅园公司债权类别、债权额、债权代表性、履职能力等，在征询相关债权人的意见后，建议由中国长城资产管理股份有限公司广东省分公司（管理人初审确认债权 583,694,610.18 元）担任国墅园公司债权人会议主席。

依上述规定，债权人会议主席由人民法院指定。

十、关于债权人会议议事及表决规则

为保障国墅园公司破产程序的顺利进行，提高工作效率，节约司法资源，根据《企业破产法》及相关司法解释，管理人制定了《国墅园债权人会议议事及表决规则》【详见附件1】，并提请本次债权人会议现场表决。

十一、下一步工作

为依法顺利推进国墅园破产清算工作，管理人下一步主要开展如下工作：

- （一）招商引资，争取盘活“中央国墅园”项目；
- （二）依法处置除“中央国墅园”项目外的其他财产；
- （三）继续梳理已购房但未网签备案业主的情况；
- （四）依法追收国墅园公司对外应收债权；
- （五）完成债权补充审查事宜；
- （六）依法处理国墅园公司移交财产、印章、账簿、文书资料等事宜；
- （七）依法调查职工情况并依法处理。

特此报告。

惠州国墅园地产有限公司管理人

二〇二〇年五月二十六日

管理人

附：国墅园公司债权人会议议事及表决规则。

惠州国墅园地产有限公司

债权人会议议事及表决规则

第一条 为保障惠州国墅园地产有限公司（下称国墅园公司）债权人会议依法独立、规范、有效地行使职权，根据《企业破产法》及相关司法解释的规定，制定本规则。

第二条 国墅园公司债权人会议应在惠州市中级人民法院的指导和监督下，认真履行职责，维护全体债权人的合法权益。

第三条 债权人会议是全体债权人议事和决策的主要形式。

第四条 依法申报债权的债权人为债权人会议的成员，有权参加债权人会议，享有表决权。

债权尚未确定的债权人，除人民法院能够为其行使表决权而临时确定债权额的外，不得行使表决权。

对国墅园公司的特定财产享有担保权的债权人，未放弃优先受偿权利的，对于本规则第六条第一款第六项、第九项规定的事项不享有表决权。

债权人可以委托代理人出席债权人会议，行使表决权。代理人出席债权人会议的，应当向法院或者债权人会议主席提交债权人的授权委托书。

债权人会议应当有国墅园公司职工代表参加。

第五条 债权人会议设主席一名，由惠州市中级人民法院从有表决权的债权人中指定。

第六条 债权人会议行使下列职权：

- （一）核查债权；
- （二）申请更换管理人，审查管理人的费用和报酬；
- （三）监督管理人；
- （四）决定继续或者停止国墅园公司的营业；
- （五）通过重整计划；

- (六) 通过和解协议;
- (七) 通过国墅园公司财产的管理方案;
- (八) 通过破产财产的变价方案;
- (九) 通过破产财产的分配方案;
- (十) 法院认为应当由债权人会议行使的其他职权。

第七条 除第一次债权人会议外, 以后的债权人会议, 在法院认为必要时, 或者管理人、占债权总额四分之一以上的债权人向债权人会议主席提议时召开。

第八条 债权人会议可通过会议方式或者书面方式召开。

召开债权人会议的, 管理人应当提前十五日通过 E-mail 或短信、电话、特快专递的方式(债权人在申报债权时预留的联系方式), 或在管理人网站(<http://www.randr.cn>)、微信公众平台(公众号: 广东天地正律师事务所)进行公告的方式通知各债权人。

关于债权人会议决议等相关文件, 管理人也可通过上述方式送达给各债权人。

第九条 债权人应在表决期限内将表决票提交至管理人处。如表决期限最后一天为节假日的, 则顺延至节假日后的第一个工作日。

若债权人对核查或表决的事项不同意或有异议的, 应在表决期限内书面明确提出。

若债权人逾期提交或不提交表决票, 逾期提出或不提出书面异议的, 视为同意核查或表决事项。

第十条 除表决重整计划草案、和解协议草案外, 债权人会议决议应由出席会议的有表决权的债权人过半数通过, 并且其所代表的债权额占无财产担保债权总额的二分之一以上方为有效。

表决重整计划草案的债权人会议, 应依据债权分类, 分组对重整计划草案进行表决; 出席会议的同一表决组的债权人过半数同意重整计划草案, 并且其所代表的债权额占该组债权总额的三分之二以上的, 即为该组通过重整计划草案; 各表决组均通过的, 重整计划即为通过。

债权人认为债权人会议的决议违反法律规定，损害其利益的，可以自债权人会议作出决议之日起十五日内，请求人民法院裁定撤销该决议，责令债权人会议依法重新作出决议。

债权人会议的决议对全体债权人均有约束力。

第十一条 本议事规则自债权人会议通过之日起生效。

二〇二〇年五月二十六日