

关于国墅园公司破产财产变价方案的报告

(2020)粤13破26号
国墅园破管字第4-4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：

惠州国墅园地产有限公司(下称国墅园公司)破产清算案【(2020)粤13破26号】，管理人正在办理。

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，尽可能通过重整方式盘活中央国墅园房地产项目。关于对外股权投资等，管理人将进一步调查核实后另行制作处置方案提交债权人会议表决。

为依法维护全体债权人合法权益，推进国墅园公司破产程序，管理人现就国墅园公司除中央国墅园房地产项目外的其他三个房地产项目的破产财产出具如下变价方案，并提请债权人会议表决。

一、本次变价的破产财产

(一) 五星国墅园房产

项目名称	类型	房号	建筑面积(m ²)	评估情况		执行拍卖最后一次流拍情况	
				概况	评估价(元)	日期	流拍价(元)
五星国墅园	5层商铺	B1层01号	2,053.42	1. 执行程序中执行法院委托评估，并出具《房地产评估报告书》【惠市建诚评字(2019)第LLB05060FY号】，评估价合计9,960.11万元； 2. 该报告有效期至2020年5月26日届满。	1,897.36万	2020.1.21	1,063.20万
		2层01号	1,827.83		2,412.74万	2020.1.21	1,351.20万
		3层01号	1,827.83		2,050.83万	2020.1.21	1,148.80万
		4层01号	1,827.83		1,845.74万	2020.1.21	1,034.40万
		5层01号	1,827.83		1,753.44万	2020.1.21	982.40万
	2层停车位	B2层	4,650.94	1. 执行程序中执行法院委托评估，并出具《房地产估价报告》【博邦房估字AH(2019)第B120178号】，评估价合计1,769.40万元； 2. 该报告有效期至2020年12月16日止。	1,492.95万	2020.2.9	1,045.065万
		B3层	861.20		276.45万	2020.2.9	193.515万
合计			14,876.88	/	11,729.51万	/	6,818.58万

(二) 金山湖国墅园房产

项目名称	房号	建筑面积 (m ²)	评估情况		执行拍卖最后一次流拍情况	
			概况	评估价 (元)	日期	流拍价 (元)
金山湖国墅园 (君湖院)	E2 栋 101 房	596.37	1. 执行程序中执行法院委托评估, 并出具博邦房估字 AH (2019) 第 100319 号《房地产估价报告》, 评估价合计 2,158.86 万元; 2. 该报告有效期将于 2020 年 10 月 18 日届满。	1,079.43 万	2020.2.5	6,044,808.00
	E4 栋 101 房	596.37		1,079.43 万	2020.2.5	6,044,808.00
	60 个 车位	26.28 m ² /个	1. 执行程序中执行法院委托评估, 并出具《房地产评估报告书》惠正房地评字 (2018) 第 01195 号, 评估价合计 480 万元; 2. 该报告有效期于 2019 年 1 月 15 日届满。	8 万/个	2018.10.31	6.40 万/个
	42 个 车位	26.28 m ² /个	/	/	/	/
合计	3,873.30	/	2,638.86 万	/	15,929,616.00	

(三) 五星聚豪园房产

项目名称	房号	建筑面积 (m ²)	评估情况		执行程序中处置情况	
			概况	评估价 (元)	日期	流拍价 (元)
五星聚豪园 (乙栋)	B1 层 05 号	46.01	1. 执行程序中执行法院委托评估, 并出具《房地产评估报告书》博邦房估字惠欣估字 (2018) 第 KP84BC 号, 评估价合计 38.31 万元; 2. 该报告有效期于 2019 年 8 月 8 日届满, 现已过有效期。	13.21 万	2019.5.30	73,976.00
	B1 层 06 号	53.01		13.21 万	2019.5.30	73,976.00
	B1 层 07 号	46.01		11.89 万	2019.5.30	66,584.00
	1 层 12 号	31.72	/	/	/	/
	1 层 14 号	35.00				
	1 层 16 号	36.89				
	B1 层 02 号	52.19				
	B1 层 10 号	51.10				
合计	351.93	/	38.31 万	/	214,536.00	

二、关于评估事宜

(一) 对于执行程序中已经评估的财产，继续使用评估报告，不再重新评估

为维护全体债权人合法权益，节省评估成本，提高处置效率，建议对于五星国墅园房产（5层商铺、2层停车位）、金山湖2栋房产（君湖院E2栋101房、E4栋101房）及60个车位、五星聚豪园3个车位（B1层05号、06号07号），继续使用执行程序出具的评估报告，不受合同有效期的影响。

上述事项，依法提请债权人会议表决。

(二) 对于执行程序中未评估的财产，参照同一房产项目类似房产的执行程序中最后一次流拍价确定处置参考价，不再委托评估

项目名称	财产	处置参考价(元)	参考标准
金山湖国墅园	42个车位	6.40万/个	该42个车位与执行程序中评估的60个车位均属于金山湖国墅园项目，面积均为26.28m ² ，故参照执行程序中60个车位的最后一次流拍价作为处置参考价。
五星聚豪园	5个车位		参照执行程序中B1层05、06、07号3个车位流拍价的平均单价1,483.50元/m ² 计算处置参考价。
	1层12号(31.72m ²)	47,056.62	
	1层14号(35.00m ²)	51,922.50	
	1层16号(36.89m ²)	54,726.32	
	B1层02号(52.19m ²)	77,423.87	
	B1层10号(51.10m ²)	75,806.85	

上述事项，依法提请债权人会议表决。

三、关于破产财产变价方案

(一) 法律法规

《企业破产法》第一百一十二条第一款规定：“变价出售破产财产应当通过拍卖进行。但是，债权人会议另有决议的除外。”

《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（下称《网络司法拍卖规定》）第十条规定：“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。起拍价不得低于评估价或者市价的百分之七十。”第十一条规定：“网络司法拍卖

不限制竞买人数量。一人参与竞拍，出价不低于起拍价的，拍卖成交。”

《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第二十六条规定：“网络司法拍卖竞价期间无人出价的，本次拍卖流拍。流拍后应当在三十日内在同一网络司法拍卖平台再次拍卖，拍卖动产的应当在拍卖七日前公告；拍卖不动产或者其他财产权的应当在拍卖十五日前公告。再次拍卖的起拍价降价幅度不得超过前次起拍价的百分之二十……。”

（二）拍卖方式

为公开、公正处置国墅园公司破产财产，提高处置变现率，建议通过淘宝网司法拍卖变卖网络平台（<https://sf.taobao.com>）进行公开拍卖。

（三）处置方案

为维护全体债权人合法权益，最大化实现国墅园公司财产价值，管理人将尽快公开拍卖国墅园公司破产财产。

除了中央国墅园项目外，国墅园公司其他破产财产绝大多数均在执行程序中经多次拍卖或变卖均流拍，为提高处置效率，节省处置费用，建议以按执行程序中最后一次流拍价或处置参考价[]作为第一次起拍价。具体如下：

序号	项目名称	房号	建筑面积 (m ²)	最后一次流拍价/ 处置参考价(元)	破产程序第一次起拍价 (元)
1	五星 国墅 园	B3层停车位	861.2	1,935,150.00	1,935,150.00
2		B2层停车位	4,650.94	10,450,650.00	10,450,650.00
3		B1层01号商场	2,053.42	10,632,000.00	10,632,000.00
4		2层01号商场	1,827.83	13,512,000.00	13,512,000.00
5		3层01号商场	1,827.83	11,488,000.00	11,488,000.00
6		4层01号商场	1,827.83	10,344,000.00	10,344,000.00
7		5层01号商场	1,827.83	9,824,000.00	9,824,000.00
8	金山 湖国 墅园	E2栋101号房	596.37	6,044,808.00	6,044,808.00
9		E4栋101号房	596.37	6,044,808.00	6,044,808.00

10	(君湖院)	B1层102个车位	26.28 m ² /个	64,000 元/个	64,000 元/个
11	五星聚豪园	乙栋B1层05号车位	46.01	73,976.00	73,976.00
12		乙栋B1层06号车位	53.01	73,976.00	73,976.00
13		乙栋B1层07号车位	46.01	66,584.00	66,584.00
14		乙栋1层12号车位	31.72	47,056.62	47,056.62
15		乙栋1层14号车位	35.00	51,922.50	51,922.50
16		乙栋1层16号车位	36.89	54,726.32	54,726.32
17		乙栋B1层02号车位	52.19	77,423.87	77,423.87
18		乙栋B1层10号车位	51.10	75,806.85	75,806.85
合计				87,324,888.16	87,324,888.16

若流拍的，建议降价进行拍卖，每次降价幅度为前次流拍价的10%，直至拍卖成交或抵押权人书面申请以物抵债（以物抵债金额为前次流拍价）。

3. 拍卖税费由买家承担

交易过程中涉及买卖双方应承担的一切税、费、需补交的土地出让金等依法由买方承担。

上述财产变价方案，依法提请债权人会议表决。

四、依法提请债权人会议表决三事项

为维护全体债权人合法权益，依法推进国墅园公司破产清算进程，现提请债权人会议表决下列事项：

（一）对于执行程序中已经评估的财产，是否同意继续使用评估报告，不再重新评估？

（二）对于执行程序中未评估的财产，是否同意参照同一房产项

目类似财产的执行程序中最后一次流拍价确定处置参考价,不再委托评估?

(三) 是否同意本次破产财产变价方案?

请各债权人对上述三事项进行表决,并于2020年6月10日下午17:30前将表决票交至管理人处;不提交或逾期提交的,视为同意。

债权人会议表决通过本破产财产变价方案的,管理人将依法执行上述变价方案。

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



惠州国墅园地产有限公司破产案 管理人报酬方案的报告

(2020)粤13破26号
国墅园破管字第4-5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。

国墅园公司破产清算案涉及多个楼盘项目的资产处置，尤其是中央国墅园项目上百户业主诉求的妥善处理以及对外投资梅州市澳基地产有限公司100%股权的处置变现，涉及2个烂尾楼盘合计数百户业主，情况复杂且工作量巨大。此外，管理人开展了相关的招商工作，并先后已于两家意向投资商洽谈了中央国墅园的重整投资事宜，现仍在洽谈中，中央国墅园可能重整成功。

现管理人根据国墅园公司破产案的工作量结合可供清偿的财产价值初步确定了《管理人报酬方案》，主要内容如下：

一、法律规定

《最高人民法院关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第二条规定：“人民法院应根据债务人最终清偿的财产价值总额，在以下比例限制范围内分段确定管理人报酬：

- (一) 不超过一百万元（含本数，下同）的，在12%以下确定；
- (二) 超过一百万元至五百万元的部分，在10%以下确定；
- (三) 超过五百万元至一千万元的部分，在8%以下确定；
- (四) 超过一千万元至五千万的部分，在6%以下确定；
- (五) 超过五千万元至一亿元的部分，在3%以下确定；
- (六) 超过一亿元至五亿元的部分，在1%以下确定；
- (七) 超过五亿元的部分，在0.5%以下确定。

担保权人优先受偿的担保物价值，不计入前款规定的财产价值总额。高级人民法院认为有必要的，可以参照上述比例在30%的浮动范围内制定符合当地实际情况的管理人报酬比例限制范围，并通过当地有影响的媒体公告，同时报最高人民法院备案。”

第十三条规定：“管理人对担保物的维护、变现、交付等管理工作付出合理劳动的，有权向担保权人收取适当的报酬。管理人与担保

权人就上述报酬数额不能协商一致的，人民法院应当参照本规定第二条规定的方法确定，但报酬比例不得超出该条规定限制范围的10%。”

二、本案管理人报酬方案

依上述规定，本案管理人报酬方案如下：

（一）担保权人优先受偿部分的管理人报酬

管理人将依《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第二条及十三条规定，与担保权人充分协商后依法确定。

（二）除担保权人优先受偿部分外可分配财产的管理人报酬

管理人将依《关于审理企业破产案件确定管理人报酬的规定》第二条规定的标准计收。

（三）重整成功报酬奖励方案

盘活烂尾楼盘，不仅可以提高全体债权人的受偿率，而且有利于维护购房者的合法权益，有利于维护社会的和谐稳定，实现各方共赢。同时，管理人需付出更多的努力、需承担更大的工作量。

为此，如国墅园公司重整成功的，管理人在上述计提报酬的基础上上浮10%作为奖励。

三、管理人报酬收取时间

管理人将与债权人受偿时间同步收取管理人报酬。若债权人分期受偿的，管理人报酬也将相应分期受偿。

四、管理人依法通报报酬方案

管理人将按上述报酬方案提交债权人会议审查。管理人将在会后依法申请惠州市中级人民法院批准，并按惠州中院确定的报酬方案依法收取管理人报酬。

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

