

关于国墅园公司财产状况的报告

(2020)粤13破26号
国墅园破管字第4-3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）破产清算案【(2020)粤13破26号】，并指定广东天地正律师事务所担任管理人。

管理人接受指定后，依《企业破产法》的规定，对国墅园公司的财产状况进行了调查，现依法报告如下：

一、四处不动产

（一）中央国墅园项目

1. 基本信息

经调查，对于国墅园公司开发的位于惠州市惠阳区淡水湖金惠大道格树园的中央国墅园项目，现仍登记在国墅园公司名下的财产情况如下：

项目名称	地址	类型	数量	建筑面积(m ²)	现状
中央国墅园项目	惠州市惠阳区淡水湖金惠大道格树园	住宅	236套	20,917.06	已办理产权证
		商业(5层)	5层	26,052.71	未竣工验收
		车位(地下两层)	2层	/	

据国墅园公司称，上述登记在国墅园公司的236套住宅中，仅剩86套尚未出售，剩余150套均已出售。详见附件1《中央国墅园财产清单》。

2. 购房者主张权利情况

截至2020年5月26日，共88户购房者向管理人主张要求继续履行89套房产的购房合同，并要求国墅园公司向其交付房产。其中1套房产（5栋2402）未登记在国墅园公司名下；剩余88套房产均登记在国墅园公司名下，建筑面积为7,902.45 m²。详见附件2《中

《国墅园购房者申报情况表》。

3. 评估情况

2020年5月11日，经惠州中院公开招标，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（下称南粤公司）对上述财产进行评估。

为节约破产费用支出，管理人暂委托南粤公司对国墅园公司主张的暂未出售的86套房产及商业、车库进行评估。2020年5月21日，南粤公司出具初步评估结果，快速变现价合计人民币29,072.18万元。具体如下：

序号	财产	变现价（元）
1	86套住宅	5,659.37万
2	5层商业	20,312.11万
3	2层车位	3,100.70万
合计		29,072.18万

（二）五星国墅园

1. 基本信息

经调查，对于国墅园公司开发的位于惠州市河南岸演达大道的五星国墅园项目，现仍登记在国墅园公司名下的财产情况如下（详见附件3《五星国墅园财产清单》）：

项目名称	类型	数量	建筑面积(m ²)	备注
五星国墅园	住宅	1套	88.41	权利人已主张物权
	商铺	5层	9,364.74	已抵押给东莞农商行惠州支行
	车位	2层	5,512.14	已抵押给广州银行惠州分行
合计		/	14,965.29	/

2. 评估情况

（1）5层商铺

2019年5月15日，惠州市惠城区人民法院（下称惠城区法院）在（2018）粤1302执恢439号执行案中委托惠州市建诚房地产土地与资产评估有限公司（下称建诚公司）对国墅园公司位于惠州市河南岸演达大道五星大厦B1、2-5层01号商铺，建筑面积9,364.74 m²的房地产进行评估。

2019年5月27日，该公司出具《房地产评估报告书》【惠市建诚评字（2019）第LLB05060FY号】，国墅园公司位于惠州市河南岸演达大道五星大厦B1、2-5层01号商铺的评估价为9,960.11万元，具体如下：

序号	财产	面积（m ² ）	评估价（元）
1	B1层01号商场	2,053.42	1,897.36万
2	2层01号商场	1,827.83	2,412.74万
3	3层01号商场	1,827.83	2,050.83万
4	4层01号商场	1,827.83	1,845.74万
5	5层01号商场	1,827.83	1,753.44万
合计		9,364.74	9,960.11万

上述《房地产评估报告书》的有效有效期至2020年5月26日届满。

（2）两层停车场

2019年12月17日，受惠城区法院委托，广东博邦资产土地房地产评估有限公司（下称博邦公司）出具《房地产估价报告》【博邦房估字AH（2019）第B120178号】，国墅园公司位于惠州市河南岸演达大道七号五星大厦B2、B3层，建筑面积5,512.14 m²停车位的评估价为1,769.40万元。

序号	财产	面积（m ² ）	评估价（元）
1	B2层停车场	4,050.94	1,492.95万
2	B3层停车场	861.20	276.45万
合计		5,512.14	1,769.40万

上述《房地产估价报告》的有效有效期至2020年12月16日止。

3. 执行拍卖情况

管理人在“阿里拍卖·司法拍卖网”查询，上述财产已在执行程

序中经多次拍卖或变卖，但最终流拍，具体情况如下表：

序号	财产名称	建筑面积 (m ²)	最后一次拍卖日期	最后一次流拍价 (人民币/元)	司法拍卖情况
1	B3 层停车位	861.20	2020.2.9	1,935,150.00	第一次拍卖流拍
2	B2 层停车位	4,650.94	2020.2.9	10,450,650.00	第一次拍卖流拍
3	B1 层 01 号商铺	2,053.42	2020.1.21	10,632,000.00	多次拍卖、变卖流拍
4	2 层 01 号商铺	1,827.83	2020.1.21	13,512,000.00	多次拍卖、变卖流拍
5	3 层 01 号商铺	1,827.83	2020.1.21	11,488,000.00	多次拍卖、变卖流拍
6	4 层 01 号商铺	1,827.83	2020.1.21	10,344,000.00	多次拍卖、变卖流拍
7	5 层 01 号商铺	1,827.83	2020.1.21	9,824,000.00	多次拍卖、变卖流拍
合计		14,876.88	/	68,185,800	/

4. 物业出租情况

据管理人调查核实，部分物业仍在出租，具体情况如下：

序号	承租人	出租标的位置	面积 (m ²)	租金标准	合同期限	备注
1	惠州鹏爱医疗美容医院	五星国墅园负一层	1,070	23 元/m ² /月，每年递增 3%	2011.10.27 - 2019.12.31	合同已到期，但承租人仍占有使用中，管理人已发函通知转为不定期租赁，管理人可随时解除合同。
2	李金凤	五星国墅园三楼	350	9000 元/月	2019.12.1-2019.12.30	合同已到期，但承租人仍占有使用中，管理人已发函通知转为不定期租赁，管理人可随时解除合同。
3	黄凯迪	五星国墅园三楼	231	6353 元/月	2019.10.6-2019.11.15	合同已到期，但承租人仍占有使用中，管理人已发函通知转为不定期租赁，管理人可随时解除合同。
4	惠州英之辅语言培训中心	五星国墅园四楼	1830.66	67133.49 元/月	2010.9.25-2020.11.30	欠付租金，管理人已发函解除合同；若其继续使用的，应支付占有使用费，并在收到管理人通知之日起 15 个工作日内搬离。

(三) 金山湖国墅园

1. 基本信息

经调查,对于国墅园公司开发的位于惠州市河南岸金山湖1号小区君湖院的金山湖国墅园项目,现仍登记在国墅园公司名下的财产情况如下(详见附件4《金山湖国墅园财产清单》):

项目名称	类型	数量	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	抵押权人
金山湖国墅园	住宅(别墅)	2套	1,192.74	1,192.74	广州银行惠州分行
	车位	102个	2,680.56 (26.28 m ² /个)	1,275.00	张海燕

2. 评估情况

(1) 2套住宅

2019年10月19日,受惠城区法院在(2019)粤1302执恢707号执行案中委托,博邦公司出具《房地产估价报告》【博邦房估字AH(2019)第100319号】,国墅园公司位于惠州市河南岸金山湖1号小区君湖院E2栋101号房、E4栋101号房的评估价为2,158.86万元。具体为:

序号	财产	面积(m ²)	评估价(元)
1	君湖院E2栋101号房	596.37	1,079.43万
2	君湖院E4栋101号房	596.37	1,079.43万
合计		1,192.74	2,158.86万

《房地产估价报告》的有效期至2020年10月18日止。

②60个车位

依惠城区法院在(2017)粤1302执恢6228号执行案中委托广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司对国墅园公司位于惠州市河南岸船地17号君湖院地下室B1层103个车位进行评估,建筑面积

为 26.28 m²的车位的评估价为 8 万元/个。《房地产估价报告》的有效有效期至 2019 年 1 月 15 日止，现已过有效期。

依上述评估报告，现登记在国墅园公司名下的 102 个车位中，60 个车位在执行程序中已进行评估，评估价合计 480 万元，其余 42 个车位暂未评估。

3. 拍卖情况

(1) 2 套住宅拍卖情况

管理人在“阿里拍卖·司法拍卖网”查询，2 套住宅已在执行程序中经多次拍卖或变卖，但最终流拍，具体情况如下表：

序号	资产坐落	建筑面积 (m ²)	最后一次拍卖时间	最后一次流拍价格 (人民币/元)	司法拍卖情况
8	金山湖 1 号小区君湖院 E2 栋 101 号房	569.37	2020.2.5	6,044,808.00	多次拍卖、变卖
9	惠州市惠城区河南岸金山湖 1 号小区君湖院 E4 栋 101 号房	569.37	2020.2.5	6,044,808.00	多次拍卖、变卖

(2) 60 个车位的拍卖情况

管理人在“阿里拍卖·司法拍卖网”查询，60 个车位已在执行程序中经多次拍卖或变卖，但最终流拍，具体情况如下表：

序号	财产名称	建筑面积 (m ²)	最后一次拍卖时间	最后一次流拍价格 (人民币/元)	司法拍卖情况
1	B1 层 60 个车位	26.28 m ² /个	2018.10.31	6.4 万/个	第二次拍卖流拍

(四) 五星聚豪园

1. 基本信息

经调查，位于惠州市麦地花边南路 18 号五星聚豪园的 8 个车位登

记在国墅园公司名下，具体如下：

序号	地址	类型	产权证号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	抵押权人
1	乙栋 1 层 12 号	车位	1100387378	31.72	10.75	无抵押
2	乙栋 1 层 14 号	车位	1100387380	35.00	11.86	无抵押
3	乙栋 1 层 16 号	车位	1100387383	36.89	12.5	无抵押
4	乙栋 B1 层 02 号	车位	1100387387	52.19	12	无抵押
5	乙栋 B1 层 05 号	车位	1100387371	46.01	10.58	无抵押
6	乙栋 B1 层 06 号	车位	1100387372	53.01	12.19	无抵押
7	乙栋 B1 层 07 号	车位	1100387373	46.01	46.01	无抵押
8	乙栋 B1 层 10 号	车位	1100387377	51.10	11.75	无抵押
合计				351.93	127.64	/

2.3 个车位在执行程序中评估

2018 年 8 月 9 日，受惠城区法院在 (2017) 粤 1302 执 2789 号案中委托，惠州市欣业土地房地产评估有限公司出具《房地产估价报告》【惠欣估字(2018)第 KP84BC 号】，05、06、07 号 3 个车位评估价合计为 383,100.00 元。

序号	估价对象	建筑面积(m ²)	评估价(元)
1	五星聚豪园乙栋 B1 层 05 号车位	46.01	132,100.00
2	五星聚豪园乙栋 B1 层 06 号车位	53.01	132,100.00
3	五星聚豪园乙栋 B1 层 07 号车位	46.01	118,900.00
合计		145.03	383,100.00

上述《房地产估价报告》的有效期至 2019 年 8 月 8 日止，现已过有效期。

3.3 个车位执行拍卖情况

序号	资产名称	建筑面积 (m ²)	最后一次 拍卖时间	最后一次流拍价格 (人民币/元)	司法拍卖情况
1	五星聚豪园乙 栋 B1 层 05 号 车位	46.01	2019.5.30	73,976.00	三次拍卖、一次变卖， 均流拍
2	五星聚豪园乙 栋 B1 层 06 号 车位	53.01	2019.5.30	73,976.00	三次拍卖、一次变卖， 均流拍
3	五星聚豪园乙 栋 B1 层 07 号 车位	46.01	2019.5.30	66,587.00	三次拍卖、一次变卖， 均流拍

二、对外投资（第三人代持）

（一）公司基本情况

大浦国墅园地产有限公司成立于 2011 年 7 月 8 日，注册资本 900 万元，登记机关为广东省梅州市大浦县工商行政管理局。

2015 年 11 月 23 日，更名为大浦嘉象实业有限公司。2017 年 1 月 11 日，再次更名为梅州市澳基地产有限公司（下称澳基公司）。

现澳基公司股权登记情况为沈昌持股 90%、赖素芬持股 10%。

（二）股东变更情况

1. 设立时股东

2011 年 7 月 8 日，澳基公司成立时，股东为国墅园公司，持股比例为 100%。

2. 委托赖素芬代持

（1）股东变更

2015 年 8 月 20 日，澳基公司变更股东，由国墅园公司变更为赖素芬，赖素芬持股比例 100%。

(2) 委托代持

2015年8月23日，国墅园公司与赖素芬签订《股权代持协议》，约定：赖素芬以自身名义代国墅园公司持有澳基公司100%股权。

3. 赖素芬转让股转及股权回转

(1) 股权转让

2017年1月10日，赖素芬与沈昌签订《大浦嘉象实业有限公司股权转让合同》，将澳基公司90%股权转让给沈昌。

2017年1月11日，办理股权变更登记，澳基公司股权登记变更为沈昌持股90%，赖素芬持股10%。

(2) 股权回转

2017年12月18日，梅州市中级人民法院作出(2017)粤14民初75号《民事判决书》，解除赖素芬与沈昌与2017年1月10日签订的《大浦嘉象实业有限公司股权转让合同》，沈昌将澳基公司90%股权回转给赖素芬。

现上述判决已发生法律效力，但至今未办理股权变更登记。即澳基公司的股权名义上均由赖素芬持有。

(三) 赖素芬承认代持股权

2020年5月12日，管理人与赖素芬作笔录，赖素芬承认澳基公司的100%股权均是代国墅园公司持有。

(四) 开发建设项目情况

1. 项目情况

澳基公司投资建设开发了“格兰云天大酒店”(1-8层)、“五星格兰公司”(9-27层)项目(实际为同一栋楼)，依两项目《广东省大浦县商品房预售许可证》(埔房预字第2015004号、2015001号，分别于2016年2月8日、4月29日过期)，具体如下：

序号	项目名称	房屋类型	数量	面积 (m ²)
1	格兰云天大酒店 (1-8 层)	住宅	193	12,824.63
		商业用房	499	22,392.50
2	五星格兰公寓 (9-27 层)	住宅	412	16,110.73
合计			1104	51,327.86

2. 停工烂尾

依 (2016) 粤 1422 民初 458 号《民事判决书》认定的事实：上述工程于 2015 年 4 月 27 日封顶，但内外墙都未抹灰；项目曾于 2015 年 10 月份全面停工，至 2015 年 12 月下旬复工，2016 年 1 月 20 日正式全面停工，所有工人撤离；施工脚手架于 2016 年 3 月 25 日开始拆除，于 2016 年 5 月底全面拆完。项目全面停工烂尾。

3. 未售房产情况

依国墅园公司提供的资料，该项目未售房产为 592 套，建筑面积 24,799.63 m²。

序号	项目名称	房屋类型	数量	建筑面积 (m ²)
1	格兰云天大酒店 (1-8 层)	商业用房	498	21,424.71
2	五星格兰公寓 (9-27 层)	住宅	94	3,374.92
合计			592	24,799.63

上述情况，仅为国墅园公司提供，管理人将进一步予以调查核实。

4. 负债情况

依国墅园公司提供的资料，澳基公司负债合计 86,855,985.18 元。上述仅为国墅园公司提供的数据，管理人将进一步调查核实。

三、9 项商标

1. 基本情况

经向国家知识产权局商标局中国商标网 (<http://sbj.cnipa.gov.cn/>) 查询，国墅园公司名下商标情况如下：

序号	商标名称	注册号	使用期限
1	XINCITY	13255581	2015/1/28 至 2025/1/27
2	筑福	6659042	2010/4/7 至 2020/4/6
3	筑福	6659040	2010/4/7 至 2020/4/6
4	国墅园地产; 赖加宏; GUOSHUYUAN REAL ESTATE	6616827	2010/10/21 至 2020/10/20
5	国墅园地产; 赖加宏; GUOSHUYUAN REAL ESTATE	6616826	2010/11/7 至 2020/11/6
6	国墅园地产; 赖加宏; GUOSHUYUAN REAL ESTATE	6616825	2010/08/28 至 2020/8/27
7	国墅园	6231401	2010/7/21 至 2020/7/20
8	国墅园	6231400	2010/6/14 至 2020/6/13
9	国墅园	6211038	2010/10/14 至 2020/10/13

四、银行存款

截至 2020 年 5 月 26 日, 管理人专户存款 4,030,655.66 元。

五、已知应收债权

(一) 5 户租户欠缴的租金

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) 发出通知书, 要求其向管理人支付未缴纳的租金。

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, 将进一步进行追收。

(二) 已售未回收的购房款

依国墅园公司于 2020 年 5 月 23 日提供的清单, 中央国墅园项目现登记在国墅园公司名下但实际已出售的 150 套房产中, 未回收的房款金额为 39,123,231.00 元。

上述金额仅为国墅园公司提供, 管理人将逐一核实 150 户房产的购房款收取情况, 以及与业主、抵押权人沟通的情况再决定上述 150 套房产的处置方案。

六、欢迎债权人积极提供其他财产线索

若债权人发现国墅园公司除上述财产情况外，还有其他财产线索的，请书面提供给管理人。管理人将依法予以调查及追收。

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



- 附：1. 《中央国墅园财产清单》；
2. 《中央国墅园购房者申报情况表》；
3. 《五星国墅园财产清单》；
4. 《金山湖国墅园财产清单》。